



Gemarkung Weenermoor

Flur 13

Maßstab: 1 : 1.000

Planunterlage

Feldvergleich im BPlan-bereich am:

22.01.2019

Az.: L 4 - 13/2019

LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Repräsentation Auro

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

2 Wo
700 m²

maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße (z. B. 2 Wo/700 m²)

2. Maß der baulichen Nutzung

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3

Grundflächenzahl

FH_{max}

Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt, Gebäudehöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 2)

OkFF_{max}

Maximale Höhe Oberkante Fertigfußbodens in m über Bezugspunkt, (vgl. TF Nr. 3)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

Offene Bauweise

Baugrenzen

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

W

Oberflächenentwässerung, unterirdisch

G

Gasleitung, unterirdisch

6. Sonstige Planzeichen

Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken und Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke

Mindestgröße der Baugrundstücke

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen:

bei schmalen Flächen

zu Gunsten der EWE Netz GmbH

zu Gunsten der Stadt Weener (Ems)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe und

- Tankstellen

i.S. von § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Ist in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die maximale Anzahl der Wohnungen (Wo) in Wohngebäuden bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt, gilt, dass je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke nur jeweils die festgesetzte Höchstanzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude zulässig ist. Erst bei mindestens doppelter oder darüber hinaus gehender mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke ist dementsprechend eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig ist. Zwischenlösungen sind unzulässig

Maß der baulichen Nutzung

3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind nur Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe (FH) von 9,50 m über Bezugspunkt zulässig. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.

4. Zur Minimierung von Bodenauftrag wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss maximal 30 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Fahrbahnmittlinie) hinausgehen darf.

5. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Zur Sicherung einer ortsüblichen Gestaltung des zukünftigen Straßenbildes wird festgelegt, dass innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig sind.

6. Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen mit der Kennzeichnung „W“ werden zugunsten der Stadt Weener (Ems) festgesetzt.

7. Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen mit der Kennzeichnung „G“ werden zugunsten der EWE Netz GmbH festgesetzt.

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit § 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Weener (Ems) den Bebauungsplan Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ bestehend aus der nachbenannten Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Stadt Weener (Ems), den 12.12.2019

Der Bürgermeister

L. S.

gez. Sonnenberg

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 18.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 24.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Weener (Ems), den 16.12.2019

Der Bürgermeister

L. S.

gez. Sonnenberg

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

Gemarkung: Weenermoor, Flur: 13

Planunterlage erstellt von:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Katasteramt Leer, Westerende 2 - 4, 26789 Leer

GB.-Nr.: L 4 - 13/2019

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 22.01.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den 23.01.2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Westerende 2 - 4, 26789 Leer

L. S.

gez. Rösenbeek

Unterschrift

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ wurde ausgearbeitet von:

planungs büro

o u r

stadt landschaft freiraum

Leer, den 19.12.2019

gez. Buhr

Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 18.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ und die Begründung haben vom 17.07.2019 bis einschließlich 16.08.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadt Weener (Ems), den 16.12.2019

Der Bürgermeister

L. S.

gez. Sonnenberg

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat den Bebauungsplans Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ in seiner Sitzung am 12.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Weener (Ems), den 06.01.2020

Der Bürgermeister

L. S.

gez. Sonnenberg

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.12.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ ist damit am 30.12.2019 rechtsverbindlich geworden.

Stadt Weener (Ems), den 06.01.2020

Der Bürgermeister

L. S.

gez. Sonnenberg

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Stadt Weener (Ems), den

Der Bürgermeister

Hiernit wird amtlich beglaubigt, dass diese Abschrift mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ übereinstimmt.

Weener, den 03.03.2020

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

Ludwig Sonnenberg

Stadt Weener (Ems)

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel.: 0491-9261213 oder alternativ dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941-179932, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Altablagerungen, Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel.: 0491-9261276 zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

3. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Es gilt die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786))

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 87)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010 zuletzt geändert durch Artikel 3 § 21 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88).

4. Baumschutz

Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für im Straßenrandbereich des „Sandwegs“ vorhandene Bäume und Strücker zu beachten (§ 11 Abs. 2 NBauO). Es gilt die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu berücksichtigen.

5. Schutz einer Gas-Hochdruckleitung

Gas-Hochdruckleitungen werden zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen verlegt. Es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der im Plangebiet vorhandenen Leitung beeinträchtigen oder gefährden (siehe auch DVGW-Regelwerk G463). Arbeiten im Schutzstreifen einer Hochdruckleitung bedürfen ausdrücklich der vorherigen Zustimmung der EWE NETZ GmbH und werden nur mit den in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ in Kapitel III. 1. aufgeführten Auflagen gestattet.

6. Schutz einer Regenwasserleitung

Öffentliche Regenwasserleitungen werden zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen verlegt. Es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der im Plangebiet vorhandenen Leitung beeinträchtigen oder gefährden (siehe auch DVGW-Regelwerk G463). Arbeiten im Schutzstreifen einer öffentlichen Regenwasserleitung bedürfen ausdrücklich der vorherigen Zustimmung der Stadt Weener (Ems).

7. Nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken

Nach § 9 (2) NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

8. Freistellung der Deutschen Bahn AG

Die Deutsche Bahn AG wird bezgl. der von der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 WM nahegelegenen Bahnstrecke 1575 Ihrhove-Weener durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen ausgehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.), von jeglichen Forderungen, die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 150 WM entstehen können, freigestellt.

— · — · — Gemarkungsgrenze

— · — · — Flurgrenze

— · — · — Flurstücksgrenze

166

38

10

Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

Maßkette

STADT WEENER (EMS)

BEBAUUNGSPLAN NR. 150 WM

"Östlich Sandweg"

Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LGLN

Übersichtsplan zum Plangebiet

Abschrift

planungs büro

o u r

stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel. 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de