VERFAHRENSVERMERKE

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Weener diesen Bebauungsplan Nr. 133 S "Nördlich Gasthuslohne" - Teil A, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Weener, den 27.09.2012

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
Wilhelm Dreesmann

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 19.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 S "Nördlich Gasthuslohne" - Teil A beschlossen.

Weener, den 23.08.2013

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
Wilhelm Dreesmann

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2010 LGLN

Herausgeber: Dipl.-Ing. Dirk Beening (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)
Hauptstraße 38, 26789 Leer

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen LGLN-Regionaldirektionen zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standard-präsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.11.12). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den 24.09.2013
Unterschrift
Dipl.Ing. Dirk Beening (ÖbVI)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 133 S "Nördlich Gasthuslohne" - Teil A wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Oldenburg, Gartenstraße 17, 26122 Oldenburg.

Oldenburg, den 31.01.2013 Planverfasserin i.A. M.A. Dörthe Meyer

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 19.06.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 05.07.2012 bis einschließlich 08.08.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.06.2012 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Weener, den 23.08.2013

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
Wilhelm Dreesmann

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Weener hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2012 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Weener, den 23.08.2013

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
Wilhelm Dreesmann

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.09.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02.09.2013 in Kraft getreten.

Weener, den 09.09.2013

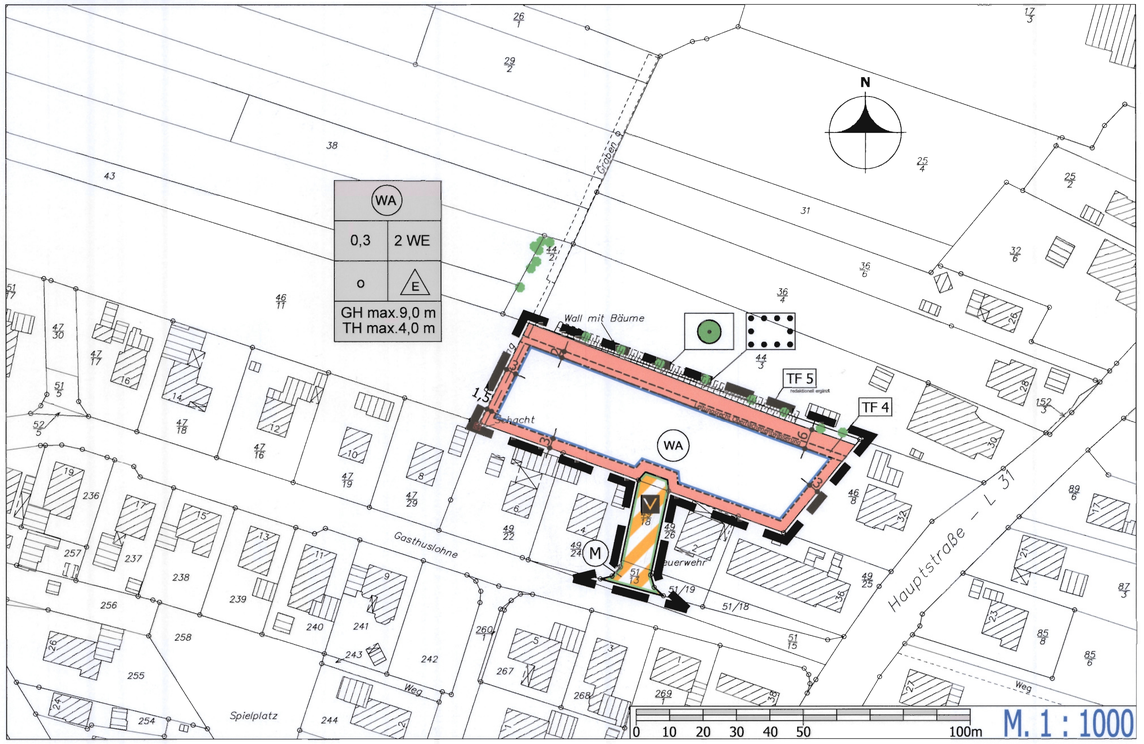
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
J.A.: Gmiia
(Simmingen)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Verletzung von Vorschriften gem. § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Weener, den .....

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung vom 10.02.2003 (GVBl. 2003, Nr.6, S.89)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2 WE — höchstens 2 Wohneinheiten zulässig

0,3 — Grundflächenzahl (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GH 9,0 m — Gebäudehöhe als Höchstmaß (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

TH 4,0 m — Traufhöhe als Höchstmaß (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig

o — offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V — Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Fläche zugunsten der Oberflächenentwässerung (verrohrter Graben)

TF — Hinweis auf Textliche Festsetzung

M — Müllsammelplatz

7. Kennzeichnungen

Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung: vorgesehene Oberflächenentwässerung

TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO

1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Gebäude- und Traufhöhe gem. § 18 BauNVO

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Fahrbahnmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der privaten Zufahrt, gemessen in der Mitte der Zufahrt im Sinne des § 5 (2) NBauO. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt).

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche wird zugunsten des Ver- und Entsorgers festgesetzt und dient der Oberflächenentwässerung. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist nicht gestattet.

5. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 9 (6) BauGB

Es handelt sich um einen gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteil gem. § 29 BNatSchG. Es sind die Vorgaben des § 22 (3) NAGBNatSchG zu beachten.

6. Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.

HINWEISE (redaktionell ergänzt)

1. Archäologie / Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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 Arbeiten gestattet.

2. Altlasten / Ablagerungen

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist der Landkreis Leer umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

3. Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

4. Wasserschutzzone

Das Änderungsgebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland. Es ist die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Weitere Ausführungen hierzu finden sich auch im Umweltbericht, Kapitel 4.2.

5. Überlagerung zum Bebauungsplan Nr. 31 S

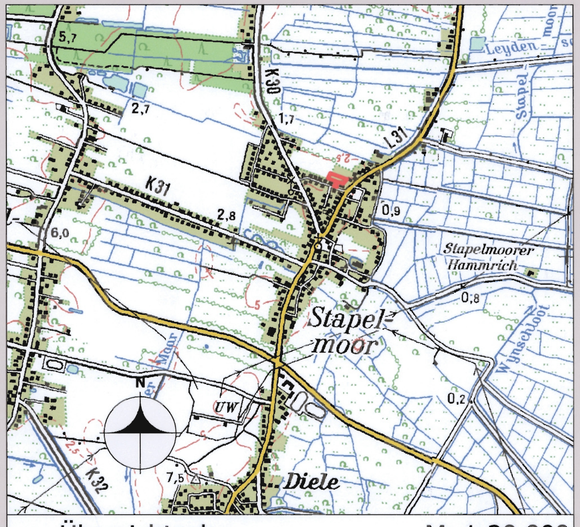
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 S wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 S „Stapelmoor Nord", 3. Änderung aus dem Jahr 1981 in einem Teilbereich überdeckt und durch die Festsetzungen des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 51/13 und 49/18.

STADT WEENER

126

Bebauungsplan Nr. 133 S "Nördlich Gasthuslohne" - Teil A

mit Textlichen Festsetzungen



Übersichtsplan M. 1:20.000

Abschrift