



PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3, DES § 10 UND DES § 13 A DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG UND DES § 58 ABS. 1 NR. 5 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKO MVG) HAT DER RAT DER STADT WEENER (EMS) DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 152 W "NÖRDLICH FLIEDERWEG", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ORTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG UND DER BEGRÜNDUNG UND ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

26826 WEENER (EMS), 26.10.2021

GEZ. SONNENBERG
BÜRGERMEISTER

SIEGEL

**VERFAHRENSVERMERKE
FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 152 W
"NÖRDLICH FLIEDERWEG"**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 18.05.2021 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 152 W BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 03.06.2021 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

26826 WEENER (EMS), 26.10.2021

GEZ. SONNENBERG
BÜRGERMEISTER

SIEGEL

PLANUNTERLAGE FÜR EINEN BEBAUUNGSPLAN

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Weener Flur: 19 Maßstab: 1:1000

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

L4 - 263/2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Feldvergleich vom 29.07.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den 28.10.2021

Katasteramt Leer

Gez. Rödenbeek
(Unterschrift)

Siegel

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON
ING. BÜRO W. GROTE GmbH

PAPENBURG, 20.10.2021

GEZ. I. A. MOOS
PLANVERFASSER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 18.05.2021 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 13 A IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 03.06.2021 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 28.06.2021 BIS 28.07.2021 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

26826 WEENER (EMS), 26.10.2021

GEZ. SONNENBERG
BÜRGERMEISTER

SIEGEL

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT WEENER (EMS) HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 13 A BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 14.10.2021 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

26826 WEENER (EMS), 26.10.2021

GEZ. SONNENBERG
BÜRGERMEISTER

SIEGEL

INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM 29.10.2021 IM AMTSBLATT DES LANDKREISES LEER BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 28.10.2021 IN KRAFT GETRETEN.

26826 WEENER (EMS), 03.11.2021

GEZ. ABBAS
BÜRGERMEISTER

SIEGEL

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHTUNG DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

26826 WEENER (EMS),

BÜRGERMEISTER

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHTUNG DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

26826 WEENER (EMS),

BÜRGERMEISTER

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Abschrift mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 152 W „Nördlich Fliederweg“ gemäß § 13a BauGB übereinstimmt.

Weener, den 25.11.2021

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
Heiko Abbas

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gebietsnutzung (§ 9 (1) und § 12 (3a) BauGB; § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Allgemeine Wohngebiet „WA“ gem. § 4 BauGB dient vorwiegend dem Wohnen

Allgemein zulässig sind (gem. § 4 Abs.2 BauNVO):

- Nr. 1 Wohngebäude,

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gem. § 4 Abs.3 und § 1 Abs.6 BauNVO):

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 5 Tankstellen,

sowie Räume oder Gebäude gemäß § 13a BauNVO -Ferienwohnungen-.

2. Oberflächenentwässerung

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück zwischengespeichert oder versickert werden.

Das Oberflächenwasser der versiegelten Außen- und Verkehrsflächen muss über den geneigten Seitenraum (belebte Bodenzone) örtlich ungezielt versickert werden.

Die Schutzbestimmungen des § 5 der „Verordnung für die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Weener (Ems)“ sind zwingend zu beachten.

3. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO)

Garagen nach § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie Terrassen sind zur Wahrung des Abstandes zum anliegenden historischen Friedhofsgelände zwischen der östlichen Plangebietsgrenze und der parallel hierzu festgesetzten Baugrenze unzulässig.

4. Immissionsrechtliche Festsetzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

4.1 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7. 1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

| Spalte | 1 | 2 |
|--------------|-------------------------|---|
| Zeile | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB |
| 1 | I | 55 |
| 2 | II | 60 |
| 3 | III | 65 |
| 4 | IV | 70 |
| 5 | V | 75 |
| 6 | VI | 80 |
| 7 | VII | >80* |

* Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen behördenseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7. 1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

4.2 Schallschutz von Schlafräumen

In dem gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

4.3 Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

In den gekennzeichneten Bereichen sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) ohne zusätzlich abschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene Loggien) im Nahbereich oder die Lage der Außenwohnbereiche auf den der Kreisstraße abgewandten Seiten im Schallschatten der Gebäude verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV tags sichergestellt werden kann.

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit einem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

HINWEISE

a) Bodenfunde

Sollten bei geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32 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 oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

b) Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

c) Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Leer. Anwohner im Plangebiet müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße „Graf-Edzard-Straße“ zur Abfuhr bereitstellen.

d) Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

e) Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen

Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, dass diese gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

f) Ökologische Hinweise

- Vermeidungsmaßnahme V1:** Die Herrichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung für Stellflächen, Wegeneu- und -ausbau insbesondere auf landwirtschaftlichen Flächen sowie an Wegerändern und Gräben) erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.
- Vermeidungsmaßnahme V2:** Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V3:** Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen gehölzbewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend werden die Gehölze nur dann geschlagen, wenn es bautechnisch zwingend erforderlich ist.

Ist die Herrichtung des Baufeldes oder die Fällung von Bäumen innerhalb der Brutzeit notwendig, so kann fachkundiges Personal die betroffenen Flächen/ Gehölze auf Tiere überprüfen und eine Freigabe erteilen, wenn diese nicht genutzt werden (Ökologische Baubegleitung).

g) Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere Nutzung zulässig sind (§ 9 Abs. 2 NBauO).

h) Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland. In der Schutzzone III A ist entsprechend der Verordnung für die Festsetzung dieses Wasserschutzgebietes das Versenken von Abwasser oder des von Verkehrsflächen abfließenden Wassers über Schluckbrunnen, Sickerschächte und vergleichbare Einrichtungen mit Ausnahme des Niederschlagswassers von Dachflächen verboten. Die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen.

Insbesondere ist darauf zu achten, dass gemäß § 5 (2) der „Verordnung für die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Weener (Ems)“ eine Versickerung des Oberflächenwassers von versiegelten Außenflächen nicht erlaubt ist.

Ausdrücklich wird auf die Beachtung des § 5 der Schutzbestimmungen hingewiesen:

- Abs. 1 Abwasser
- Abs. 22 Wassergefährdende Stoffe
- Abs. 29 Abfall, bauliche Anlagen, Sondernutzung
- Abs. 35 Verwendung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zum Straßen- und Wegebau
- Abs. 48 Einbau von Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen mit Erdsonden.

i) Bauliche Nutzung/Vorschriften

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können zu den üblichen Öffnungszeiten im Bauamt der Stadt Weener (Ems) eingesehen werden.

Dies betrifft vorwiegend nachfolgende in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen aufgeführte DIN-Normen und Vorschriften:

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau

**Stadt Weener (Ems)
Landkreis Leer**

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 152W

"Nördlich Fliederweg"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

- ABSCHRIFT -

Übersichtskarte

Datum: 22.09.2021

Telefon: (04951) 305-0 - Telefax: (04951) 3054-50 - mail@ing-buero-grote.de
E-mail: info@weener.de

STADT WEENER (EMS)

Osterstraße 1 - 26826 Weener

P:\Weener\1718 BPlan 152W Nördlich Fliederweg\09 Zeichnungen CAD\3. Satzungsbeschluss\BPlan Nr. 152W.dwg