



Gemarkung Weener Flur 10, 12 tlw.

Maßstab 1: 1000

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 23.08.93  
Katasteramt Leer  
Planunterlage ergänzt am:   
Katasteramt Leer

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Weener (Lr.) diesen Bebauungsplan Nr. 84 W. bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden Nebenbestimmungen, textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden Nebenbestimmungen, textlichen Festsetzungen über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

..... den 04.12.1993

**Verfahrensvermerke**  
**Aufstellungsbeschuß**

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.12.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 W. beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.12.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

..... den 04.12.1993

**Planunterlage**

Kartengrundlage: .....  
Liegenschaftskarte: Weener, Flur 9 u. 12  
Maßstab: 1:500

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.05.1993). 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.

..... den 15.08.93

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von NWP-Planungsgesellschaft mbH Gesellschaft für städt. Planung & Forschung Postfach 3867, 26028 Oldenburg

Oldenburg, den 17.06.1996

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.12.1993 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.12.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 04.12.1993 bis 08.01.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

..... den 04.12.1993

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.12.1993 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.12.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 04.12.1993 bis 08.01.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

..... den 04.12.1993

**Satzungsbeschuß**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.12.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

..... den 04.12.1993

**Anzeige**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 09.12.1996 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 11.13.100-10) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch 11.13.100-10 kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

..... den 28.02.1997

**Beitriffsbeschuß**

Der Rat der Stadt ist in der Verfügung vom 04.12.1993 aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am 04.12.1993 beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom 04.12.1993 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.12.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

..... den 04.12.1993

**Inkrafttreten**

Die ~~Erstellung des Bebauungsplans~~ Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 04.04.1997 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 04.04.1997 rechtsverbindlich geworden.

..... den 13.05.1997

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

..... den 13.05.1997

**Mängel und Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

..... den 13.05.1997

**Vereinfachte Änderung**

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.12.1993 dem vereinfachten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 04.12.1993 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 08.01.94 gegeben.

..... den 04.12.1993

**Genehmigung**

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 11.13.100-10) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch 11.13.100-10 kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

..... den 04.12.1993

Höhere Verwaltungsbehörde (Unterschrift):

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete
<b>MI</b>	Mischgebiete

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4	Grundflächenzahl
12	Geschäftflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o	Offene Bauweise	a	Abweichende Bauweise
—	Baulinie		
—	Baugrenze		
—	überbaubare Grundstücksfläche		
—	nicht überbaubare Grundstücksfläche		

### VERKEHRSFLÄCHEN

—	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie

### SONSTIGE PLANZEICHEN

ND	Naturdenkmal (LER-263)
▲▲▲	Lärmschutzmaßnahmen ggf. erforderlich
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
●	zu erhaltende Einzelbäume
—	Wasserschutzzone III
—	Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Leitungsträger zu belastende Fläche
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und deren Besucher sowie der Leitungsträger zu belastende Fläche

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, sind zu erhalten. Liegt der Kronenansatz der Bäume unter 100 cm, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge ausschlaggebend. Im Umkreis von 5,00 m, gemessen vom Stamm des Baumes, dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die zu Beeinträchtigungen oder Schäden des Baumes führen können.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der als Allgemeines Wohngebiet sowie Mischgebiet ausgewiesenen Flächen sind zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie, sowie zwischen der Baugrenze und der Nutzungsgrenze Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Werden Gebäude von der Baugrenze durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Reparatur- und Umbauarbeiten können im Rahmen des Bestandsschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenze durchgeführt werden.
- Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 4 (3) BauNVO sind in den als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesenen Flächen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen nicht zulässig.
- Vor Garagen gemäß § 12 BauNVO ist ein Stauraum von 5,00 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
- Entlang der Grundstücksgrenzen sowie der Erschließungsstraßen sind standortgerechte, großkronige Einzelbäume zu pflanzen, wie Tilia cordata (Winterlinde), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Quercus robur (Stiel-Eiche) oder Acer campestre (Feldahorn) sowie andere Arten der vorgenannten Gattungen. Die Pflanzqualität soll mindestens folgendermaßen sein: Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm.
- Die Ein- und Ausfahrt des Betriebsgrundstückes an der Rathausstraße ist absolut für den Lkw-Durchgangsverkehr gesperrt. Personenkraftwagen ist die Abfahrt zur Rathausstraße gewährleistet. Entsprechende Straßenschilder sind von Bauherren zu errichten.
- Die Fahrtrahnenlinie der Ein-/Ausfahrt der Werkstraße an der Mühlenstraße muß in einem Abstand zur Grundstücksgrenze Mühlenstraße 2 von > 8 m vorbeigeführt werden. Auf einem Streifen von > 3 m neben der Grundstücksgrenze ist eine Bebauung oder Nutzung für den Verkehr nicht zulässig.
- Das Betriebsgrundstück darf zur Nachtzeit nicht mit Lkw befahren werden. Die Ein-/Ausfahrt an der Mühlenstraße ist durch ein Straßenschild für die Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr für Lkws zu sperren.
- An dem geplanten Gebäude für den Lebensmittelmarkt sowie auf dem Betriebsgelände ist die Installation von Einrichtungen zum Betrieb von Einzelkassensystemen nur zulässig, wenn dafür ein Nachweis vorgelegt wird, daß von deren Betrieb bei voller Auslastung ein Schalldruckpegel von 35 dB in 10 m Abstand zur Schallquelle nicht überschritten wird.

- Für die Bepflanzung der Grundstücksränder sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze und/oder Hecken vorzusehen. Entlang der Grundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur standortgerechte heimische Hecken anzupflanzen und zu unterhalten. Folgende Laubgehölze bzw. Heckenpflanzen sollen Verwendung finden: Acer campestre (Feldahorn), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhutchen), Corylus avellana (Haselnuß), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Ilex aquifolium (Stechpalme), Ligustrum vulgare (Liguster), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Tilia cordata (Winterlinde). Die Pflanzqualität soll mindestens betragen: Busch, 2x verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe.

- Innerhalb der Stellplatzflächen des Verbrauchermarktes im südlichen Teil des Betriebsgeländes ist eine Fläche für Wertstoffkontainer vorzusehen.

- Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a (3) 2. BauNVO in den Mischgebieten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

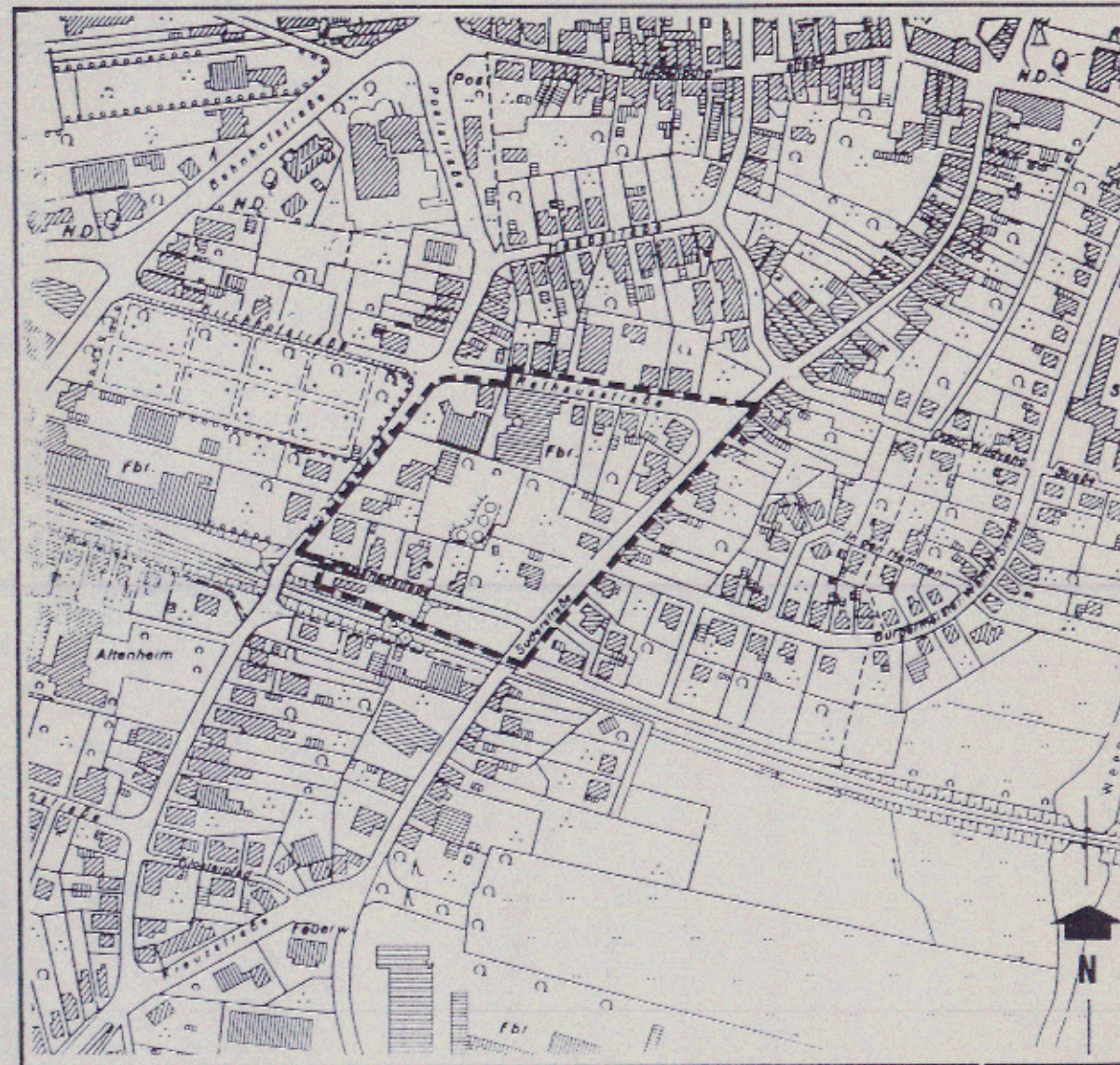
\*Die Festsetzungen zu 47, 8, 9, 10 und 12 sind von Anzeigedatum an rückwirkend anzuwenden.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**Bodenfunde**  
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemeldet werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für Archäologische Denkmalpflege zu melden.

**Altablagerungen**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

STADT WEENER  
Landkreis Leer (Ostfriesland)  
BEBAUUNGSPLAN NR. 84 W  
"Rathausstraße"



Datum: 06/1996

M. 1:1000