



- Legende**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
WA Allgemeine Wohngebiete
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
0,3 Grundflächenzahl  
1 max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
  - BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
a abweichende Bauweise  
Baugrenze  
Überbaubare Flächen  
Nicht überbaubare Fläche
  - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
Zu erhaltender Einzelbaum
  - SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
M Müllbehältersammelplatz  
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger

**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 (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 66 WM, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, die Satzung beschlossen:

Weener, den 04.11.1999 Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister  
4 SIEGEL Freesemann  
Bürgermeister Stadtdirektor

**Verfahrensvermerke**  
**Aufstellungsbeschuß**

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 WM beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Weener, den 03.01.2000 7.H. (Giese)  
Der Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte: RFK 8794 B.D. und 8894 A.C.  
Maßstab: 1:1000

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 05.01.1999). 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 23.11.1999 Im Auftrage:  
Katasteramt LEER (Unterschrift)  
Vermessungsoberrat

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Oldenburg, den 11.11.99 in Auftrag  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.05.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 02.06.1999 bis 12.07.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Weener, den 03.01.2000 7.H. (Giese)  
Der Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

den (Unterschrift)

**Satzungsbeschuß**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.11.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weener, den 03.01.2000 7.H. (Giese)  
Der Bürgermeister

**Anzeige**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

den

Aufsichtsbehörde (Unterschrift)

**Beitrittsbeschuß**

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.: ) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

den (Unterschrift)

**Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 15.11.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.1999 rechtsverbindlich geworden.

Weener, den 03.01.2000 7.H. (Giese)  
Der Bürgermeister

**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.

Weener, den 08.03.2004 J.V. (Giese)  
Der Bürgermeister

**Mängel und Abwägung**

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

den (Unterschrift)

**Vereinfachte Änderung**

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

den (Unterschrift)

**Genehmigung**

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

den

Höhere Verwaltungsbehörde (Unterschrift)

Gemarkung Weenermoor Flur 13 tlw. Maßstab 1:1000 Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 12.01.99 L4-1185/98 Planunterlage ergänzt am: L4-  
Vermessungs- und Katasterbehörde Leer Vermessungs- und Katasterbehörde Leer

**Textliche Festsetzungen (TF)**

- Nr. 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**  
Gemäß § 1 (5) BauNVO ist in den WA-Gebieten folgende, allgemein zulässige Nutzung (§ 4 (2) Nr.3 BauNVO) nicht zulässig:  
- Anlagen für sportliche Zwecke.  
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den WA-Gebieten folgende, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 (3) Ziffer 1, 3, 4 und 5 BauNVO) nicht zulässig:  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen.
- Nr. 2 Überschreiten der GRZ (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)**  
Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (im Sinne des §14 BauNVO) um bis zu 20% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung um bis zu 50% ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:  
- Nicht transparente Dachflächen der Garagen, Carports und Nebenanlagen werden dauerhaft flächendeckend begrünt und  
- Stellplätze, Zufahrten, Terrassen u.ä. werden wasserdurchlässig befestigt mit breitflügig verlegtem Pflastermaterial (mehr als 25% Fugenanteil), Rasensteinen, Schotterrasen o.ä.
- Nr. 3 Traufwand- und Firsthöhe**  
Für die Traufpunkte (Schnittpunkt Außenwand mit Dachfläche) der Hauptgebäude wird als Mindesthöhe 1,80 m und als Maximalhöhe 3,90 m festgesetzt. Die Oberkante (Firsthöhe) der Gebäude wird auf maximal 9,00 m festgesetzt. Bezugsfläche ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen**  
Nebenanlagen als Gebäude (§ 14 (1) BauNVO) und Garagen sowie überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) gemäß § 23 (5) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Nr. 5 Abweichende Bauweise (§9(2) BauGB)**  
Im gesamten Plangebiet ist die abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 25m.
- Nr. 6 Oberkante Fußboden im Erdgeschoß (§9(1)Nr.1 BauGB)**  
Die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoß darf maximal 30cm über die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Straßenmitte) hinausgehen.
- Nr. 7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
Im gesamten Plangebiet sind nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Straßenseite (Bundesstraße) zugewandten und den bis zu einem Winkel von 90° davon abgekehrten Dach-, Wand-, Tür-, und Fensterelemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen (Fenster der Schallschutzklasse III, Schalldämmlüfter) ausgestattet sind.

**Hinweise**

- Nr. 1 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese sofort zu melden und bis zum Eintreffen der Vertreter der Denkmalschutzbehörde durch den Finder oder Leiter der Arbeiten zu sichern (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1973, zuletzt geändert d. Gesetz vom 11.04.86).
- Nr. 2 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997  
Bekanntmachung im BGBl. I S. 2141
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke**  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.93 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**  
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 30.04.1998
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts**  
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**  
in der Fassung vom 13. Juli 1995 (Nds. GVBl. S. 199, Nr. 14 / 1995)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**  
In der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. I S.382)

**Stadt Weener**  
Osterstraße 1 26821 Weener  
Tel.: (04951) 305-0 Fax.: (04951) 305-50

**Bebauungsplan Nr. 66 WM**  
"Südlich Finkenstraße"

Übersichtsplan

**Planungsbüro Dr.-Ing. Müller**  
Städtebau - Raumplanung - Architektur  
Tannenhofstraße 2 26122 Oldenburg Tel. 0441/777492 Fax 0441/75729

Stand der Planung: 28.07.1999