

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nr. 1: Zulässig sind im Teilbereich A (SO 1 - Bauhof)
- \* Städtischer Bauhof mit Werkstattbereich
  - \* Lagerhalle für Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem örtlichen Tourismus stehen (z. B. Unterbringung von Boots-Trailern)
  - \* Durchführung von Veranstaltungen wie z.B. Gewerbeschau, Tag der Rheiderländer Vereine und ähnliche.
- Nr. 2: Zulässig sind im Teilbereich B (SO 2 - Freizeitpark):
- \* Restaurants, nicht störendes Gewerbe, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonale sowie für Betriebeinhaber und -leiter
  - \* Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke
  - Im Zusammenhang mit sportlichen Einrichtungen ist auch die Schaffung von Ferienunterkünften zulässig (z. B. im Zusammenhang mit einer Reithalle)
  - \* Vergnügungsgaststätten sind ausgeschlossen
  - \* Ausstellung und Verkauf „voluminöser“ Artikel wie Auto, Möbel, Wohnmobile, Boote, Oldtimer, Zelte, Motorräder u. ä.
  - \* Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Hinweis:  
Für den Verkauf von Artikeln gilt das „Gesetz über den Ladenschluss“ in der Fassung vom 2.06.2003 (BGBl. I S. 744); danach müssen Verkaufsstellen an Sonn- und Feiertagen für den geschäftlichen Verkehr mit Kunden geschlossen sein. Aus Anlass von Märkten, Messen oder ähnlichen Veranstaltungen dürfen Verkaufsstellen an jährlich höchstens 4 Sonn- und Feiertagen geöffnet sein.

- Nr. 3: Für die Teilflächen werden folgende flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt:
- |               |  |
|---------------|--|
| Teil A (SO 1) | mit L <sub>WA</sub> = 60,0/45,0 dB je qm tags/nachts |
| Teil B (SO 2) | mit L <sub>WA</sub> = 65,0/50,0 dB je qm tags/nachts |

- Nr. 4: Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schalleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlicher (Nutzungs-) Änderung oder Neuerrichtung herangezogen.

- Nr. 5: Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schimmwertes bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

- Nr. 6: Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können gem. Berechnungsschema im Erläuterungsbericht des Instrumentariums „Flächenbezogene Schalleistungspegel und Bauleitplanung“ vorgenommen werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

1. Deichschutzzone - Anlagen landseitig vom Deich (§ 16 NDG)
- Anlagen jeder Art dürfen in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.  
Über Ausnahmen entscheidet die untere Deichbehörde des Landkreises Leer.

2. Trinkwasser-Schutzgebiet
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Trinkwasser-Schutzgebiet Zone III A für das Wasserwerk Weener.

HINWEISE

1. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (den können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 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 Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 56, 57 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Weener den Bebauungsplan Nr. 123W beschlossen.

Weener, den 28.06.2006  
Siegel  
Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister i.V.  
(Giese)

Verfahrensvermerke

**Planunterlage**  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.03.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vervielfältigungserlaubnis für die Planunterlage erteilt durch das Katasteramt Leer am ..... (Az.: .....).

Leer, den 11.11.2006  
Siegel  
Katasteramt  
gez. Alting

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
Planungsbüro Dr.-Ing. Müller Tannenstr. 2 26122 Oldenburg  
Oldenburg, den 31.10.2006  
Siegel  
Planverfasser

**Aufstellungsbeschluß**  
Der Verwaltungsausschuß der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 18.01.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123W beschlossen.

Weener, den 06.11.2006  
Siegel  
Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister i.V.  
(Giese)

**Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 03.12.2004 beteiligt.

Weener, den 06.11.2006  
Siegel  
Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister i.V.  
(Giese)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuß der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 02.08.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 123W 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 21.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.10.2005 bis 11.11.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weener, den 06.11.2006  
Siegel  
Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister i.V.  
(Giese)

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Verwaltungsausschuß der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 11.04.2006 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 02.05.2006 bis 17.05.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weener, den 06.11.2006  
Siegel  
Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister i.V.  
(Giese)

**Satzungsbeschluß**  
Der Rat der Stadt Weener hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 123W nebst Begründung in seiner Sitzung am 28.06.2006 beschlossen.

Weener, den 06.11.2006  
Siegel  
Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister i.V.  
(Giese)

**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Weener, den  
Siegel  
Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister i.V.  
(Giese)

**Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB)**  
Innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 123W ist eine Verletzung der in § 215 (1) Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Weener, den  
Siegel  
Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister i.V.  
(Giese)

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

SO  
Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl 0,5

Zahl der Vollgeschosse I

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

öffentliche Strassenverkehrsflächen

private Verkehrsflächen

9. Grünflächen

private Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

12. Planung, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Deichschutzzone)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Für das Sondergebiet (SO1) gilt:

Bauhof

0,5

a

siehe TF 1

Für das Sondergebiet (SO2) gilt:

Freizeitpark

0,5

a

siehe TF 2

Stadt Weener

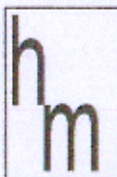
Osterstraße 1 26826 Weener  
Tel.: 04951 / 305 - 0 Fax.: 04951 / 305 - 50

Bebauungsplan 123 W

"Landsburg"

Maßstab 1 : 1000

Stand : 05.04.2006



Planungsbüro Dr.-Ing Müller  
Tannenstraße 2  
Telefon: 0441 - 777492  
E-Mail: plm@plm.info  
26122 Oldenburg  
Telefax: 0441 - 75729