

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 diesen Bebauungsplan Nr. 120 D „Nördlich Dieler Alpen“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

....., den 18.12.2002
Weener, den 18.12.2002
Bürgermeister
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
Siegelt
(Freemann)

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 07.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 D „Nördlich Dieler Alpen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.06.2002 ortsüblich bekanntgemacht
Weener, den 24.10.2003
Unterschrift

Planunterlage
Kartengrundlage: ALK
Liegenschaftskarte:
Maßstab: M 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, 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 22.04.02).
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 22.05.2003
Leer
Katasteramt + BvV
Auftrage
Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich
Aurich, den 12.05.2003
Planverfasserin

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 18.06.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 19.06.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.07.2002 bis 07.08.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Weener, den 24.10.2003
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 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 bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
....., den
Unterschrift

Vereinfachte Änderung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 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

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Weener hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Weener, den 24.10.2003
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
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

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

Beitrittsbeschluss
Der Rat der Stadt Weener 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 ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
....., den
Unterschrift

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 18.09.2002 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.09.2003 rechtsverbindlich geworden.
Weener, den 24.10.2003
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Weener, den 31.01.2005
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
Unterschrift

Mängel und Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
....., den
Unterschrift

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 NICHTZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN**
Gemäß § 1(6) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) wird festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ausnahmen des § 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe
- § 2 EINSCHRÄNKUNG DER ANZAHL DER WOHNUNGEN PRO GEBÄUDE**
Gemäß § 9(1) Nr. 6 Bangesetzbuch (BauGB) wird festgesetzt:
Im Bebauungsplangebiet sind pro Gebäude nur zwei Wohnungen zulässig.
- § 3 ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN UND GARAGEN**
Gemäß §§ 14(1) und 12(2) BauNVO wird festgesetzt:
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig
Entlang der Gehwege ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.
- § 4 ÜBERSCHREITEN DER GRUNDFLÄCHE**
Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf 30 v.H. (30 %) der zulässigen Grundfläche begrenzt.
- § 5 GEBÄUDEHÖHE**
Gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16(3) Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt:
Im Bebauungsplangebiet sind nur Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m über Bezugsebene zulässig. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- § 6 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE**
Für das Plangebiet wird eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe, bezogen auf Oberkante Erschließungsstraßenmitte, von 30 cm festgesetzt.
- § 7 ANPFLANZUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN**
Gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass je angefangene Grundstücksfläche von 350 m² je ein heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste (s.Hinweis Nr. 1) oder je ein Obstbaum anzupflanzen ist.
- § 8 EINFahrtsverbot**
Gemäß § 9(1) Nr. 11 BauGB wird entlang des Hollmannsweges ein generelles Einfahrtsverbot mit Ausnahme der angegebenen Zufahrten zu den Grundstücken festgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG (gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- § 1 TRAUFGHÖHE**
Gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16(3) Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt:
Im Bebauungsplangebiet sind nur Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Dachautoberkante und aufgehendem Mauerwerk) von 4,00 m über Bezugsebene - mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwälnen - zulässig. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- § 2 DACHFORM**
Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nur Gebäude mit geeigneten Dächern zulässig. Sie sind als symmetrisch geneigte Satteldächer auszubilden, wobei die obere Hälfte des Giebel-dreiecks abgewälmt werden darf (Krüppelwalm). Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden muß mindestens 35° und darf höchstens 50° betragen.
Garagen gemäß § 12 BauNVO dürfen mit einem Flachdach bis max. 5 % Dachneigung bzw. mit einem Pultdach bis max. 15 % angeführt werden.
- § 3 AUSSENWÄNDE**
Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verbinden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel roter bis rotbrauner Farbe verwendet werden.

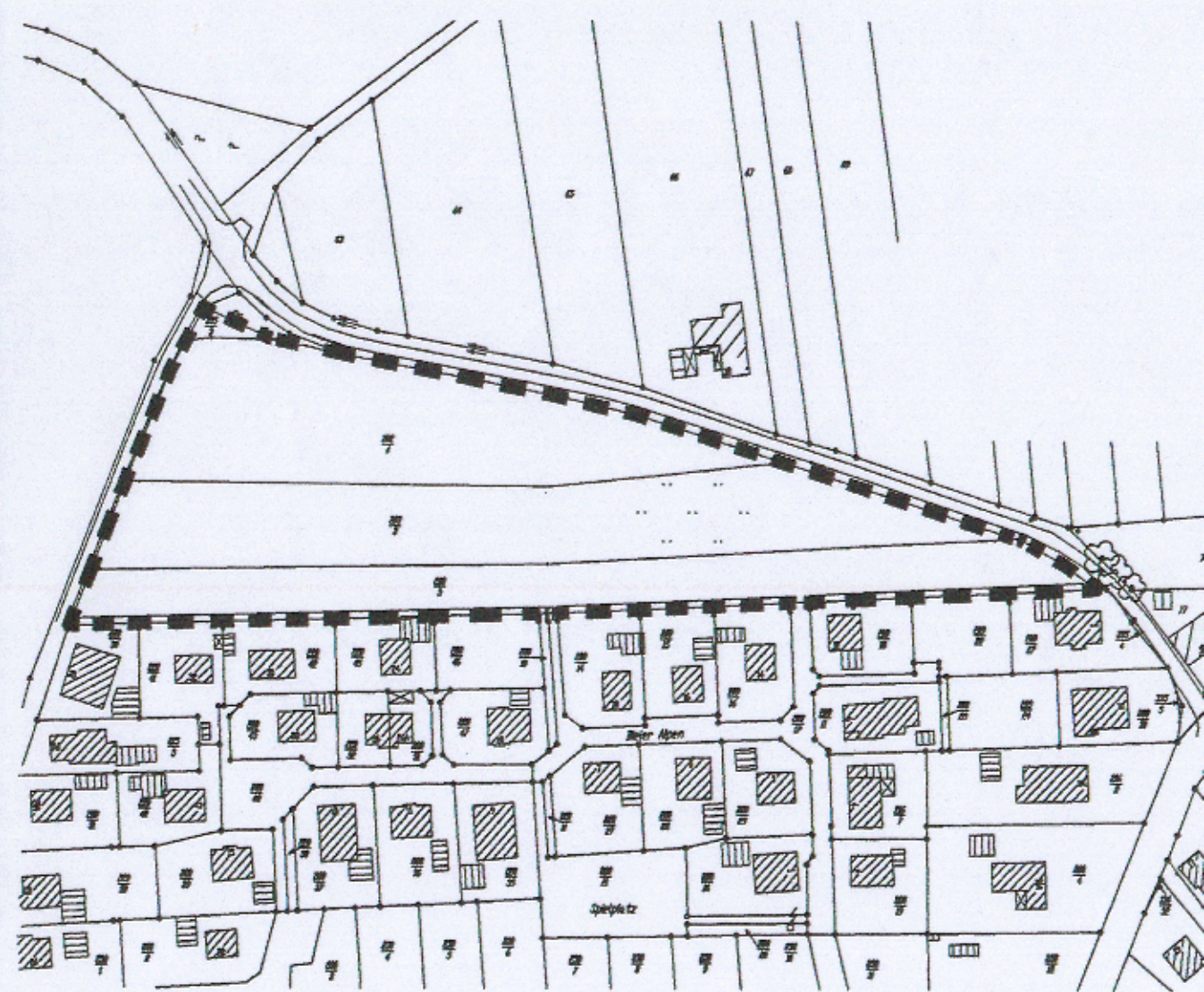
HINWEISE

- 1. PFLANZENLISTE für standortheimische Bäume und Sträucher**
Acer campestre
Acer platanoides
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Crataegus spec.
Fagus sylvatica
Quercus robur / petraea
Salix spec.
Euonymus europaeus
Rhamnus frangula
Prunus spinosa
Sambucus spec.
Viburnum opulus
Feldahorn
Spitzahorn
Hainbuche
Hartriegel
Weißdorn-Arten
Rotbuche
Stiel-/Trauben-Eiche
Weiden-Arten
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Schlehe
Hulunder-Arten
Scheeball
- 2. BODENFUNDE**
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren 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.
- 3. ABLAGERUNGEN**
Dem Landkreis Leer sind im Plangebiet keine Ablagerungen bekannt, sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 4. UMSPANNWERK**
In etwa 400 m Entfernung zum Bebauungsplangebiet befindet sich in nördlicher Richtung ein Umspannwerk für Elektrizität. In westlicher Richtung verläuft eine Hochspannungsleitung etwa 200 m entfernt. Vom Bundesamt für Strahlenschutz sowie vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie sind Untersuchungen publiziert, wonach Abstände von 5 m vom Umspannwerk und 20 m von Hochspannungsleitungen ausreichen, um Auswirkungen durch Elektromog auszuschließen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA II
ALLGEMEINES WOHNGEBIET
2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
0,3
GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4
GRUNDFLÄCHENZAHL
II
ZAHl DER VOLLGESCHOSSE
TH
4,0m
TRAUFGHÖHE 4,00 m
FH
9,50m
FIRSTHÖHE 9,50 m
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
OFFENE BAUWEISE
BAUGRENZE
4. VERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
VERKEHRSFLÄCHEN BES. ZWECKBESTIMMUNG
VERKEHRSBERUHIETER BEREICH
FUSSGÄNGERBEREICH
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
EINFahrtsBEREICH
5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, F. D. ABFALLENTSORGUNG U. ABWASSERBESEITIGUNG
M
MÜLLABSTELLFLÄCHE
6. GRÜNFLÄCHEN
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
7. WASSERFLÄCHEN
WASSERFLÄCHEN
8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONST. BEPFLANZUNGEN
9. SONSTIGE PLANZEICHEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

STADT WEENER
ORTSCHAFT DIELE



BEBAUUNGSPLAN NR. 120 D
"NÖRDLICH DIELER ALPEN"