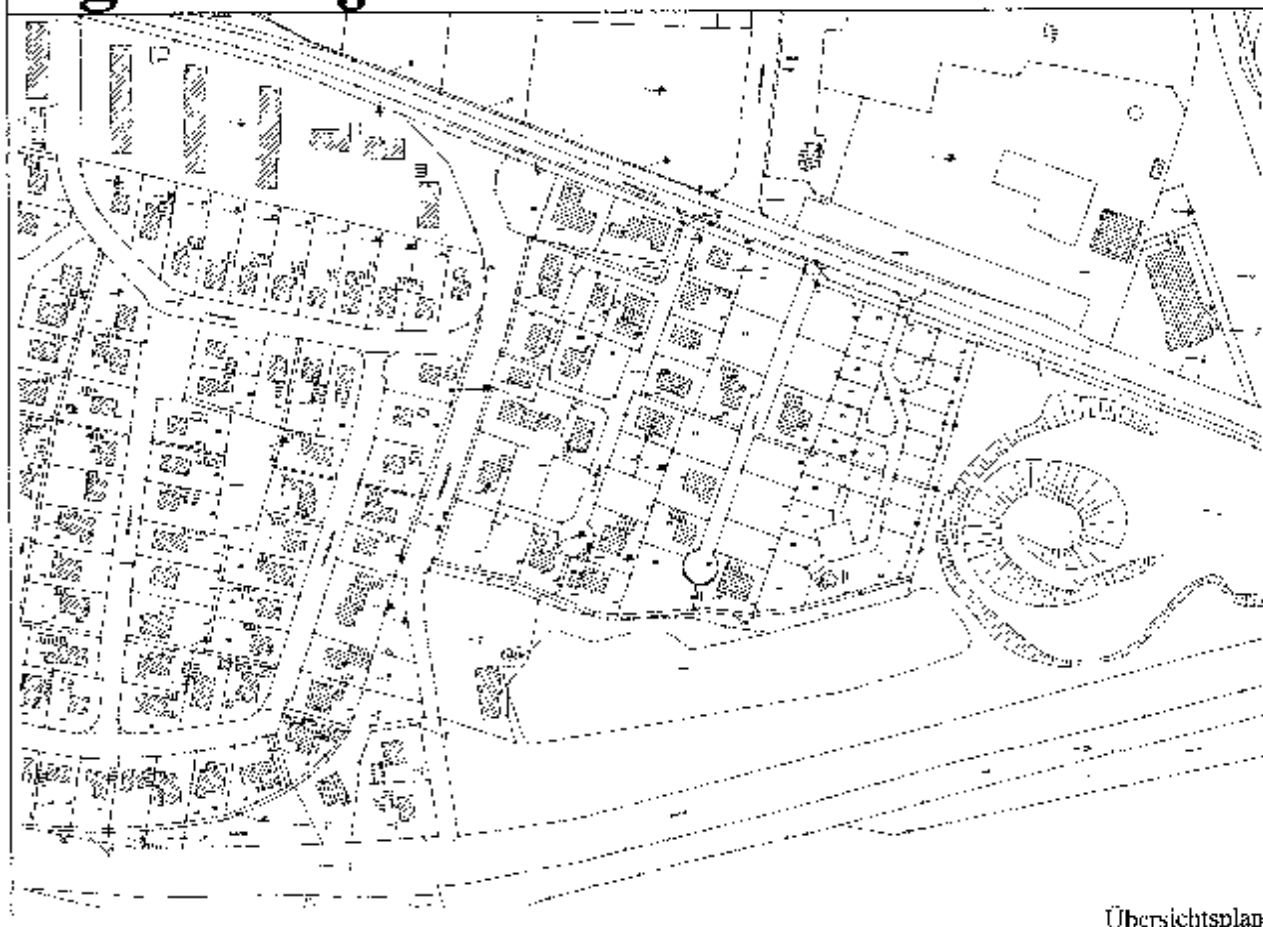




Stadt Weener (Ems)



**3. Änderung
des Bebauungsplanes
Nr. 58 W
„Südlich Friesenstraße“
mit Örtlichen Bauvorschriften
gemäß § 13 BauGB in Textform**



Übersichtsplan

Stadt Weener (Ems), Osterstraße 1, 26826 Weener



Stadt Weener (Ems)

Satzung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 W „Südlich Friesenstraße“ mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 BauGB in Textform



Augrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Weener die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 W „Südlich Friesenstraße“ gemäß § 13 BauGB in Textform mit Örtlichen Bauvorschriften am 15.09.2005 als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich/Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung und der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem beigelegten Erläuterungsplan. Der Änderungsbereich erfasst teilweise das Flurstück 566 Flur 14 Gemarkung Weener. Das Flurstück 566 hat eine Größe von 1.067 m², das von der Änderung erfasste Grundstück hat eine Größe von ca. 500 m².

§ 2 Inhalt der Änderungen

- (1) Erweiterung der überbaubaren Flächen auf dem Flurstück 566 Flur 14 Gemarkung Weener gemäß dem beigelegten zeichnerischen Teil. Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 3 m von der Hilkenborger Straße und der Friesenstraße.
- (2) Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA II) gemäß § 9 (1) 1 BauGB festgesetzt.
- (3) Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 (1) 1 BauGB eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,6, jeweils als Höchstgrenze, eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO mit einer Längenbeschränkung bis 25 m und eine max. zulässige Zahl der Vollgeschosse von 11 als Höchstgrenze festgesetzt.
- (4) Festsetzung einer Traufhöhe von mindestens 3,50 m bzw. max. 6,60 m und einer Firsthöhe von max. 12,0 m.
- (5) Für den Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB eine Ein-/Ausfahrt zur Hilkenborger Straße und zur Friesenstraße mit einer Breite von maximal 6 m festgesetzt.
- (6) Festsetzung von erhaltenswerten Bäumen (2 Kastanien) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB.
- (7) Abgrenzung einer Fläche, bei deren Bebauung besondere Maßnahme zum Schutz vor Lärmeinwirkungen erforderlich sind.
- (8) Festsetzung von Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Nr. 4 BauGB (i.V. mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)
- (9) Festsetzung der Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss auf maximal 30 cm über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Straßenmitte, gemäß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).



Stadt Weener (Ems)

Satzung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 W „Südlich Friesenstraße“
mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 BauGB in Textform



§ 3 Inkrafttreten

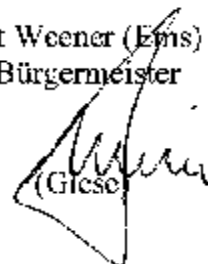
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 W „Südlich Friesenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 BauGB in Textform der Stadt Weener tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

Weener, den 15.09.2005

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

I.V.:


(Giese)



Stadt Weener (Ems)

Satzung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 W „Südlich Friesenstraße“
mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 BauGB in Textform



Verfahrensvermerke:

Der VA der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 19.04.2005 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 W „Südlich Friesenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 BauGB in Textform beschlossen.

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 W in seiner Sitzung am 15.09.2005 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Präambel und die Begründung haben dem Satzungsbeschluss zugrundegelegt.

Weener, den 08.11.2005

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
I.V.:

(Fiese)

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der Stadt Weener.

Weener, im April 2005

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
I.V.:

(Fiese)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Leer am bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 W „Südlich Friesenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 01.12.2005 rechtsverbindlich geworden und wird danach im Planungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weener, den 09.12.2005

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
I.V.:

(Fiese)

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB)

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bauleitplanung nicht geltend gemacht worden.

Weener, den

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA II) gilt:

WA	II
0,4	0,8
B	
TH: min. 3,5m max. 6,6	FH: max. 12m



M: 1 : 1.000

Legende

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeine Wohngebiete (siehe TF Nr. 1 und ÖB Nr. 1-4)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl



Geschoßflächenzahl

z.B. II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

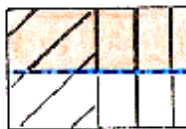
TH: min. 3,5m maximal und minimal zulässige Traufhöhe.
max. 6,6

z.B. FH: max. 12m maximal zulässige Firsthöhe

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise

— Baugrenze



Überbaubare Flächen

Nicht überbaubare Fläche

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



zu erhaltender Baum

5. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen erforderlich sind

6. — — — EINFAHRTSBEREICH



Stadt Weener (Ems)
Begründung
 gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 W „Südlich Friesenstraße“
 mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 BauGB in Textform



Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 58 W „Südlich Friesenstraße“ mit Örtlichen Bauvorschriften – Neuaufstellung – wurde am 01.09.1999 rechtsverbindlich. Er umfasst einen Bereich südlich der Friesenstraße, der als Allgemeines Wohngebiet und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser festgesetzt ist. Der Bebauungsplan wurde bisher zweimal geändert. Die Änderungen betrafen fast ausschließlich das Sondergebiet „Ferienhäuser“. Die 2 Änderungen sind rechtsverbindlich.

Planungsanlaß und Ziel der Planung

Die nunmehr vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 W umfasst teilweise das Flurstück 566 Flur 14 Gemarkung Weener. Das Flurstück ist unbebaut und hat eine Größe von 1.067 m². Das von der Änderung erfasste Grundstück hat eine Größe von ca. 500 m².

Die Stadt hat nunmehr die Absicht, das Flurstück 566 Flur 14 Gemarkung Weener zur Größe von 1.067 m² vollständig zu beplanen und der Bebauung zuzuführen. Ein Übersichtsplan ist beigelegt.

Die überbaubaren Flächen auf dem Flurstück 566 Flur 14 Gemarkung Weener werden in einem Abstand von jeweils 3 m von der Hilkenborger Straße und der Friesenstraße festgesetzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung sowie den Festsetzungen des zur Zeit geltenden Bebauungsplanes wird das Flurstück 566 Flur 14 Gemarkung Weener als Allgemeines Wohngebiet (WA II gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB) ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4 und durch eine Geschossflächenzahl von 0,6 jeweils als Höchstgrenze, begrenzt. Zulässig sind II Vollgeschosse als Höchstgrenze. Zulässig sind im Plangebiet sowie im Änderungsbereich Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen. Dies lässt eine vielfältige und kleinteilige (abweichende Bauweise – Längenbeschränkung auf 25 m) Bebauungsstruktur zu.

Erschließungskonzept

Das Flurstück 566 grenzt an die Hilkenborger Straße und an die Friesenstraße. Für den Anschluss des Flurstücks 566 an die öffentliche Verkehrsfläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB die Anlegung einer Ein-/Ausfahrt zur Hilkenborger Straße oder zur Friesenstraße mit einer Breite von maximal 6 m festgesetzt.

Die auf dem Grundstück stehenden 2 Kastanien werden als zu erhalten festgesetzt.

Entwässerungskonzept

Das auf dem Flurstück 566 anfallende Oberflächenwasser wird über ein vorhandenes Rohrsystem in der Hilkenborger Straße abgeführt.

Stadt Weener (Ems)**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 W „Südlich Friesenstraße“
mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 BauGB in Textform

Die Grundstück wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a Baugesetzbuch sind die „Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft“ (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Flurstück 566 Flur 14 Gemarkung Weener zur Größe von 1.067 m², welches zu einer Größe von ca. 500 m² von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 W erfasst wird, ist eine Grünfläche. Die Grünfläche wird vom Mai bis Oktober eines jeden Jahres vom städt. Bauhof ca. alle 14 Tage gemäht. Die Hecke wird jährlich 2x geschnitten.

Die Grünfläche wird teilweise als Zuwegung (Trampelpfad), dies ist deutlich in der Örtlichkeit zu erkennen, sowohl zum Friesenbad als auch zum Sportboothafen benutzt.

Nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BREUER) ist bei der Einstufung von Biotoptypen nach Naturnähe davon auszugehen, dass diese Fläche der Wertstufe 3 – von geringer Bedeutung – zuzuordnen ist und durch die Umnutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff nicht stattfindet.

Durch die geplante Bebauung wird festgesetzt, dass die auf dem Grundstück stehenden 2 Kastanien, zu erhalten sind.

Weiterhin gilt, dass bei der Bebauung von Grundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (siehe TF 5) oder zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu sichern sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Dies bedeutet, dass der Naturschutzrechtliche Eingriff wie folgt abgearbeitet ist:

- ⇒ Festsetzung zur Pflanzung von Einzelbäumen auf den Privatgrundstücken
- ⇒ Einfriedung der Privatgrundstücke nur mittels lebender Hecken zulässig
- ⇒ Verwendung von wasserdurchlässigem / breitfugig verlegtem Pflastermaterial für Zufahrten, Stellplätze, Terrassen u. ä. bei einer Überschreitung der GZR von 20-50 % (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Ein weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist abgesehen worden.

Stadt Weener (Ems)

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 W „Südlich Friesenstraße“
mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 BauGB in Textform**Inhalt der Bebauungsplanänderung (3.)****Nr. 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Gemäß § 1 (5) BauNVO ist in dem WA-Gebiet II folgende, allgemein zulässige Nutzung (§ 4 (2) Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig:

- ➔ Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in dem WA-Gebiet II 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 im WA II) wird 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

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA II) gilt:

Für die Traufpunkte (Schnittpunkte Außenwand mit Dachfläche) der Hauptgebäude wird als Mindesthöhe 3,50 m und als Maximalhöhe 6,60 m festgesetzt. Die Oberkante (Firsthöhe) der Gebäude wird auf maximal 12,00 m festgesetzt. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA II) gilt:

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 Pflanzqualitäten

Die Begrünung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Bäume für Einzelbaumpflanzungen

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Betula pendula	(Sandbirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Festgesetzte Einzelbaumpflanzungen sind mit Hochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm durchzuführen.

Nr. 6 Pflanzung von Solitärbäumen auf Baugrundstücken

Zusätzlich zu den im Plan dargestellten Gehölzpflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bei Bebauung von Grundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (siehe TF 5) oder zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu sichern.

Nr. 7 Zu erhaltender Baumbestand

Die im Änderungsbereich vorhandenen 2 erhaltenswerten Bäume (Kastanien) auf dem Flurstück 566 gemäß § 9 (1) 25 BauGB sind festgesetzt.

Nr. 8 Abweichende Bauweise (§ 9 (2) BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) festgesetzt. Es gelten somit die

Stadt Weener (Ems)

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 W „Südlich Friesenstraße“
mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 BauGB in Textform

Regelungen wie bei der offenen Bauweise mit der Einschränkung, dass die Länge der Gebäude 25 m nicht überschreiten darf.

Es wird mit dieser Festsetzung eine kleinteilige Bebauungsstruktur (25m-Längenbeschränkung) gewährleistet.

Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Eine abwechslungsreiche und vielfältige Bebauung ist somit ermöglicht.

Nr. 9 Sockelhöhe (§ 9 (I) Nr. 1 BauGB)

Die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 30 cm über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Straßenmitte, hinausgehen (§ 9 (I) Nr. 1 BauGB).

Nr. 10 Passive Schallschutzmaßnahmen

Für die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche gilt:

- Außenwohnbereiche, die auf der Nordseite der Gebäude angeordnet werden, müssen durch bauliche Maßnahmen (h = 1,80 m) vor Lärmimmissionen geschützt werden.

Die Belange des Immissionsschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 58 W dargelegt.

Örtliche Bauvorschriften (ÖB) gemäß § 9 Nr. 4 BauGB (i. V. mit §§ 56, 97 und 98 NBauO) gelten für den Änderungsbereich entsprechend der Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 58 W wie folgt:

Nr. 1 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer zulässig mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 50°. Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach ausgebildet werden.

Nr. 2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen – mit Ausnahme von Wintergärten und anderen transparenten Dachflächen – sind unglasierte rote Dachpfannen aus Ton (DIN 456) oder Zement (DIN 1017 oder DIN 1018) zu verwenden. Als rot gelten hier folgende Farbtöne laut Farbbregister RAL 830: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karmisrot), 3003 (Rubinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot).

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z. B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50 % dieser Fläche nicht überschreiten.

Nr. 3 Außenwände

Holzhäuser mit farblosen Holzlacken sind generell zulässig.

Ansonsten sind die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen in Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) auszuführen. Es dürfen nur rote und rotbraune unglasierte Vornauerziegel entsprechend den RAL-Farben 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karmisrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun),

verwendet werden. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von anderen Bekleidungsmaterialien bis zu jeweils 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. In den zulässigen Anteil werden alle Öffnungen mit eingerechnet. Diese Bestimmungen gelten nicht für Garten- und Gerätehäuser sowie transparente Gebäudeteile.

Nr. 4 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen der Baugrunde sind, insofern diese geplant sind, gemäß § 9 (I) Nr. 25 a BauGB mit lebenden Hecken folgender Arten auszuführen.

Gehölze für geschnittene Hecken:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus monojyna	(Gemein. Weißd.)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)

Qualität: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzabstand maximal 30 cm.

Je Grundstück ist von dieser Regelung eine Zuwegung von 6 m ausgenommen.

Stadt Weener (Ems)

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 W „Südlich Friesenstraße“
mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 BauGB in Textform**Hinweise****Nr. 1 Frühgeschichtliche Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 Leer 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 Arbeit gestattet.

Nr. 2 Altablagerungen

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

Im Bereich des WAI-Gebietes (ehemals Jugendherberge) ist bei Bodenarbeiten behutsam vorzugehen. Es besteht der Verdacht auf Munitionsreste (evtl. auch Panzerfäuste und Gewehre) im Boden. Diese sollen zum Ende des II. Weltkrieges hier direkt unter dem Gebäude der ehemaligen Jugendherberge vergraben worden sein.

Nr. 3 Ver- und Entsorgung des Gebietes**Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland.

Energieversorgung

Gas- und Elt-Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der EWE.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation.

Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt durch den Anschluss an die Regenwasserkanalisation.

Wasserschutzzone

Der Änderungsbereich wird von der Wasserschutzzone III A des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland erfasst. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Stadt Weener (Ems)**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 W „Südlich Friesenstraße“
mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 BauGB in Textform**Verfahren**

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgenannte Änderung nicht berührt, so dass nach § 13 Baugesetzbuch die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann.

Diese Begründung wurde von der Stadt Weener ausgearbeitet.

Weener, im April/September 2005

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

I.V.:

(Giese)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom 15.09.2005 zugrundegelegt.

Weener, den 08.11.2005

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

I.V.:

(Giese)

