

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Weener (Ems) diese 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 WM "Lüchtenborger Weg" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgesetzt.

Weener, den 2.6. Okt. 2021



## Verfahrensvermerke

### Planunterlage

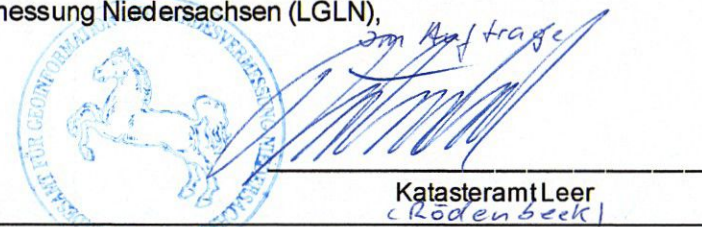
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2021 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.09.21...). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Aurich  
- Katasteramt Leer -

Leer den 28.10.2021



### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 14.10.2021

Gause  
(Unterschrift)

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 18.05.2021 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 WM beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und § 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Weener, den 2.6. Okt. 2021



### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 18.05.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 WM mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 01.07.2021 bis 30.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weener, den 2.6. Okt. 2021



### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 WM nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.10.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weener, den 2.6. Okt. 2021



### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Weener (Ems) ist gemäß § 10 (9) BauGB am 29.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 WM ist damit am 29.10.2021 in Kraft getreten.

Weener, den 03.11.21



### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 WM ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 WM und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Weener, den .....

Bürgermeister

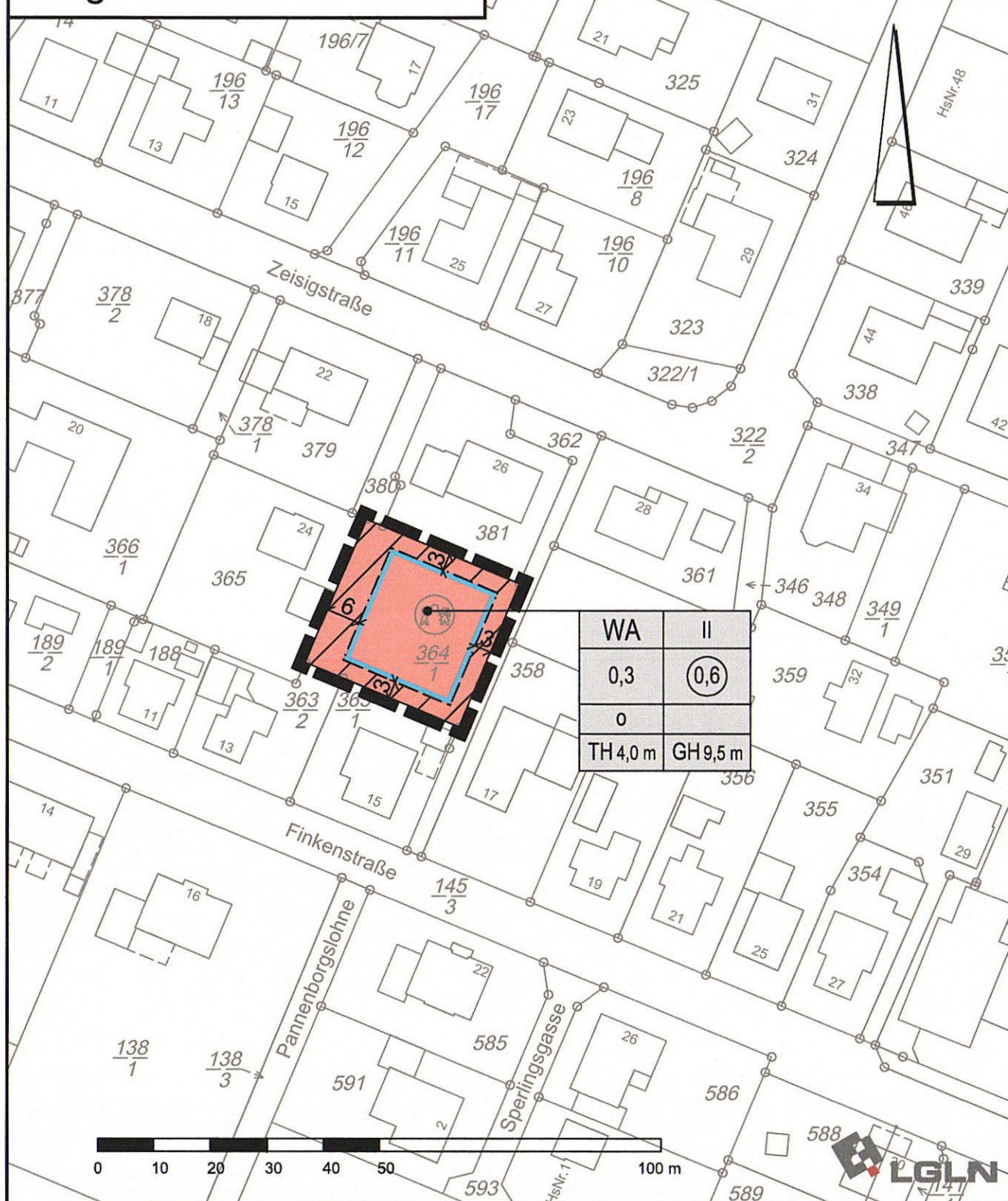
### Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Weener, den .....

STADT WEENER  
Der Bürgermeister

## Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	E_BDA_001002887316_2021-10-06-09-16-55_R14_EXPERT_REDZON.DXF	12.10.2021
Planunterlage ÖBV		

## Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO)**  
**Allgemeine Wohngebiete (WA)**  
Innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 4 (1) BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.  
Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die folgenden innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**  
Im Geltungsbereich gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)**  
(1) Die Gebäudehöhe darf die festgesetzten Gesamthöhen nicht überschreiten. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes, bezogen auf die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmittelle und der Gebäude-mitte. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 NBauO.  
(2) Der untere Bezugspunkt ist die Sohle des fertigen Erdgeschossfußbodens (Oberkante), gemessen in der Mitte des Gebäudes. Dieser darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens 0,30 m und maximal 0,60 m über der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmittelle, liegen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet in den Wohngebäuden je Wohneinheit 400 m² Grundstücksfläche nachzuweisen.

### Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368)

**BauNutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschossflächenzahl  
0,3 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH 4,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß  
GH 9,5 m TH= Traufhöhe, GH= Gebäudehöhe

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

### 15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

### 1. Rechtskraft

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die Teilbereiche der rechtsverbindlichen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 26 WM „Lüchtenborger Weg“, die durch die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 WM „Lüchtenborger Weg“ überplant werden, außer Kraft.

### 2. Bodenfunde / archäologische Denkmalsubstanz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

### 3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

### 4. Altablagerungen/ Abfallentsorgung

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

Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufäche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial (natürlich gewachsener Boden) und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

### 5. Artenschutz

Es sind die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes zum Artenschutz zu beachten. Die im Rahmen durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Inwieweit Maßnahmen erforderlich werden (z. B. bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen), sollte im Einzelfall mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

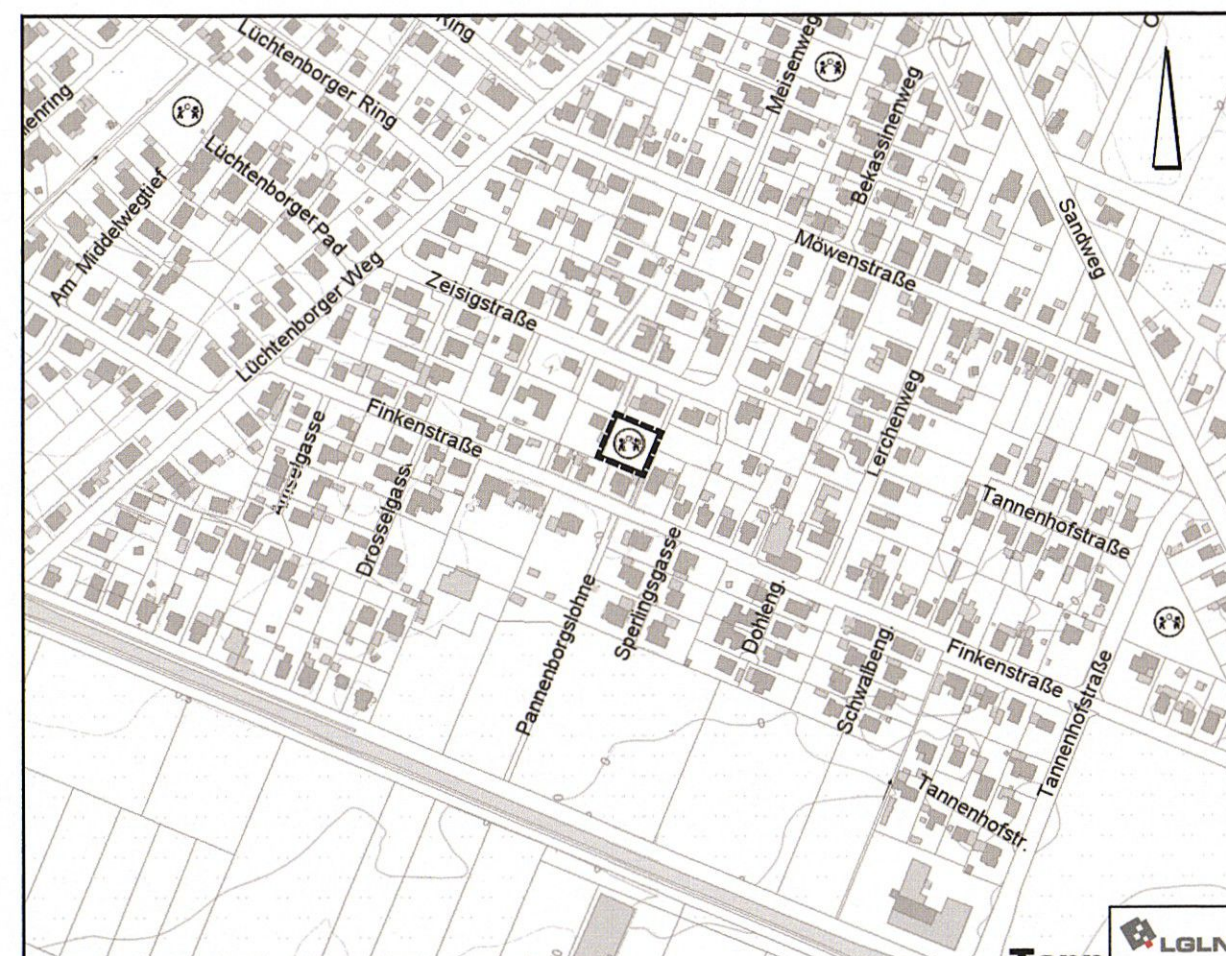
### 6. Kies- und Steingärten

Die Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke, die nicht mit Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, Terrassen sowie notwendigen Zufahrten oder anderen zulässigen Nutzungen überbaut sind, müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO Grünflächen sein.

## Stadt Weener (Ems) Landkreis Leer

## 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 WM "Lüchtenborger Weg"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

### URSCHRIFT

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1 Telefon 0441 97174-0  
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174-73  
Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de  
26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

