

Gemarkung Stapelmoor Flur 2 Maßstab: 1 : 1.000

Planunterlage **Feldvergleich am:** 20.04.2021 **Az.: L4 - 166/2021**
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Aurich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

- Art der baulichen Nutzung**
- Innenhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude allgemein zulässig. Auf der Grundlage des § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Nachtbischhandlungen), nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden können. Alle weiteren, gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, sind nicht zulässig.
 - Innenhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gemäß § 4 (3) Nrn. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausgenommen hiervon sind Räume gemäß § 13a BauNVO.
 - ist in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die maximale Anzahl der Wohnungen (W) in Wohngebäuden bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt, gilt, dass je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke nur jeweils die festgesetzte Höchstanzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude zulässig ist. Erst bei mindestens doppelter oder darüber hinaus gehender mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke ist dementsprechend eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig. Zwischenlösungen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
- Innenhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) sowie 18 (1) BauNVO nur Gebäude mit einer Firsthöhe (FH) von maximal 9,00 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung der Firsthöhe sind der höchste Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt). Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.
 - Innenhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) sowie 18 (1) BauNVO nur Gebäude mit einer Traufhöhe (TH) von maximal 4,50 m über Bezugspunkt zulässig. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.
 - Innenhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) von maximal 0,30 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung des Fertigfußbodens sind die Oberkante des Fertigfußbodens (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).
- Überbaubare Grundstücksflächen**
- Innenhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Stellplätze, Garagen und offene Kleingärten i. S. v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme der schraffiert dargestellten Flächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße (K 32) und der westlichen Baugrenze innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Zierkästchen, Zierzäune, Kleingärten, Garagen und offene Kleingärten i. S. v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig.
- Verkehrflächen**
- Zu- und Abfahrten zwischen der Dorfstraße (Kreisstraße 32) und den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind nur im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Einfahrtbereiche zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Innenhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Kennzeichnungen „W“ (Wallhecken) und „WS“ (Wallheckenschutzstreifen) sind keine den Bestimmungen des § 22 (3) NAGBNatSchG widerlaufenden Handlungen zulässig. Innerhalb der mindestens 6 m breiten Wallheckenschutzstreifen und im Bereich der Wallhecken sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen (wie z. B. Blockhütten, Kompostanlagen, Pflasterflächen) jeglicher Art unzulässig. Die festgesetzten Wallhecken und Wallheckenschutzstreifen dürfen nicht gärtnerisch genutzt werden (z. B. in eine Bepflanzung mit nicht einheimischen Gehölzen, Stauden oder einjährigen Pflanzen unzulässig; nicht zulässig sind auch ein regelmäßiges Jäten des Unkrautes sowie Abdeckungen mit Folie oder Rindermulch).

- Innenhalb der Wallheckenschutzstreifen mit der Kennzeichnung „WS“ sind Ansaaten mit Landschaftsrasen entsprechend Regelsaatmischung (RSM) 7.1.2 zulässig. Es ist ausschließlich regional erzeugtes Wildpflanzen Saatgut aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 - Nordwestdeutsches Tiefland, und gleichwertiger Art zu verwenden. Die Wallheckenschutzstreifen sind durch den Eigentümer durch regelmäßige Mahd in der Zeit von Mai bis Oktober (3 bis 4 Mahdgänge pro Vegetationsperiode) zu pflegen. Das Entwicklungsziel im Bereich der Wallheckenschutzstreifen ist Artenreicher Scherhaas (GRB). Zur Erreichung des Entwicklungsziels innerhalb der Wallheckenschutzstreifen werden folgende Bewirtschaftungsauflagen festgelegt:
- Abräumen des Mähgutes
 - Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
 - kein Umbruch oder Nivellierung der Flächen
 - keine Düngung der Flächen.
- Die Bepflanzung und Pflege der Wallhecken hat gemäß Wallheckenmerkblatt des Landkreises Leer zu erfolgen. Bei Abgang von Wallheckengehölzen sind diese spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) gemäß Pflanzliste des Wallheckenmerkblattes des Landkreises Leer ortsnah und auf der betroffenen Wallhecke zu ersetzen.
- Zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist bei Ersatzpflanzungen von Gehölzen innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausschließlich gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 1: "Norddeutsches Tiefland", entsprechend dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011 des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) und zertifiziert nach dem Standard der ZgG (zertifizierte gebiets-eigene Gehölze) oder gleichwertiger Art zu verwenden.
 - Maßnahmen zur Baufeldräumung/Baufeldfreimachung sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Sie ist in diesem Zeitraum nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Leer zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise, der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
 - Maßnahmen zur Beseitigung von Gehölzen (Baumfäll- und Rodungsarbeiten) sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Sollten Gehölzpflege- bzw. Gehölzrodungsarbeiten in diesem Zeitraum durchgeführt werden, die im Einklang mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen, so sind in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange durch einen Fachkundigen zu überprüfen, um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (Zugriffverbot gemäß § 44 (1) BNatSchG) zu vermeiden. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Sollten Hinweise auf ein artenschutzrechtliches Hindernis bestehen, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und es ist unverzüglich der Landkreis Leer, Untere Naturschutzbehörde, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel. 0491/926-1444 zu benachrichtigen.
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 (2) NBauO wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Lediglich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße (K 32) und der westlichen Baugrenze innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Zierkästchen und Zierspaltflächen als Gestaltungselement bis zu einer Größe von insgesamt 5 m² zulässig.
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Baum (Blau-Buche) ist zu pflegen und in seiner natürlichen Ausprägung zu erhalten. Im Kronenbereich sind jegliche, die Blau-Buche schädigende Maßnahmen, wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Errichtung von Einfriedungen, Flächenbefestigungen oder Anpflanzungen untersagt. Davon ausgenommen sind fachgerecht durchgeführte Schnittmaßnahmen z. B. zur Herstellung und Aufrechterhaltung ausreichender Sichtverhältnisse oder den Baum langfristig sichernde Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen gemäß den Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege 2017). Zu beachten ist Hinweis Nr. 5.
- Sonstige Festsetzungen**
- Um die Erreichbarkeit und die Räumung des gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Regenrückhaltebeckens dauerhaft zu gewährleisten, wird gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen in einer Breite von 3 m festgesetzt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeine Wohngebiete mit Gliederung 1 - 2
 maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße (z. B. 2 Wo/800m², vgl. TF Nr. 3)
- Maß der baulichen Nutzung**
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 0,3 Grundflächenzahl
 TH ... Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Traufhöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 5)
 FH ... Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Firsthöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 4)
 OKFF ... Maximale Höhe Oberkante Fertigfußbodens in m über einem Bezugspunkt, (vgl. TF Nr. 6)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 Offene Bauweise
 Baugrenzen
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 Ein- und Ausfahrtsbereich (vgl. TF Nr. 8)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 Zweckbestimmung:
 Regenrückhaltebecken (RRB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. TF Nr. 9)
 Zweckbestimmung:
 Wallheckenschutzstreifen
 Wallhecke
 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 Erhaltung: Bäume (sh. TF Nr. 14)
- Sonstige Planzeichen**
 Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken und Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke
 Mindestgröße der Baugrundstücke
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:
 Geh- und Fahrrecht (vgl. TF Nr. 15)
 bei schmalen Flächen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Nicht überbaubare Fläche mit Nutzungsbeschränkung (vgl. TF Nr. 7)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I, S. 2939) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700), hat der Rat der Stadt Weener (Ems) die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S "Stapelmoorerheide" bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stadt Weener (Ems), den 20.12.2022

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 12.10.2021 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S "Stapelmoorerheide" beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 19.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Weener (Ems), den 20.12.2022

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 20.04.2021). 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 11.01.2023

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Westereide 2 - 4, 26789 Leer, Az.: L4 - 166/2021

Gemarkung: Stapelmoor, Flur: 2
 Feldvergleich am: 20.04.2021
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Westereide 2 - 4, 26789 Leer, Az.: L4 - 166/2021

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 20.04.2021). 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 11.01.2023

Planverfasser
 Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S "Stapelmoorerheide" wurde ausgearbeitet von:

planungs büro
 b u h r
 stadt landschaft freiraum

Leer, den 20.12.2022

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S "Stapelmoorerheide" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S "Stapelmoorerheide" und die Begründung haben vom 03.01.2022 bis einschließlich 01.02.2022 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadt Weener (Ems), den 20.12.2022

Erneute öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 01.08.2022 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S "Stapelmoorerheide" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.08.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S "Stapelmoorerheide" und die Begründung haben vom 07.09.2022 bis einschließlich 06.10.2022 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadt Weener (Ems), den 20.12.2022

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S "Stapelmoorerheide" in seiner Sitzung am 15.12.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Weener (Ems), den 20.12.2022

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S "Stapelmoorerheide" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 13.01.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S "Stapelmoorerheide" ist damit am 13.01.2023 rechtsverbindlich geworden.

Stadt Weener (Ems), den 16.01.2023

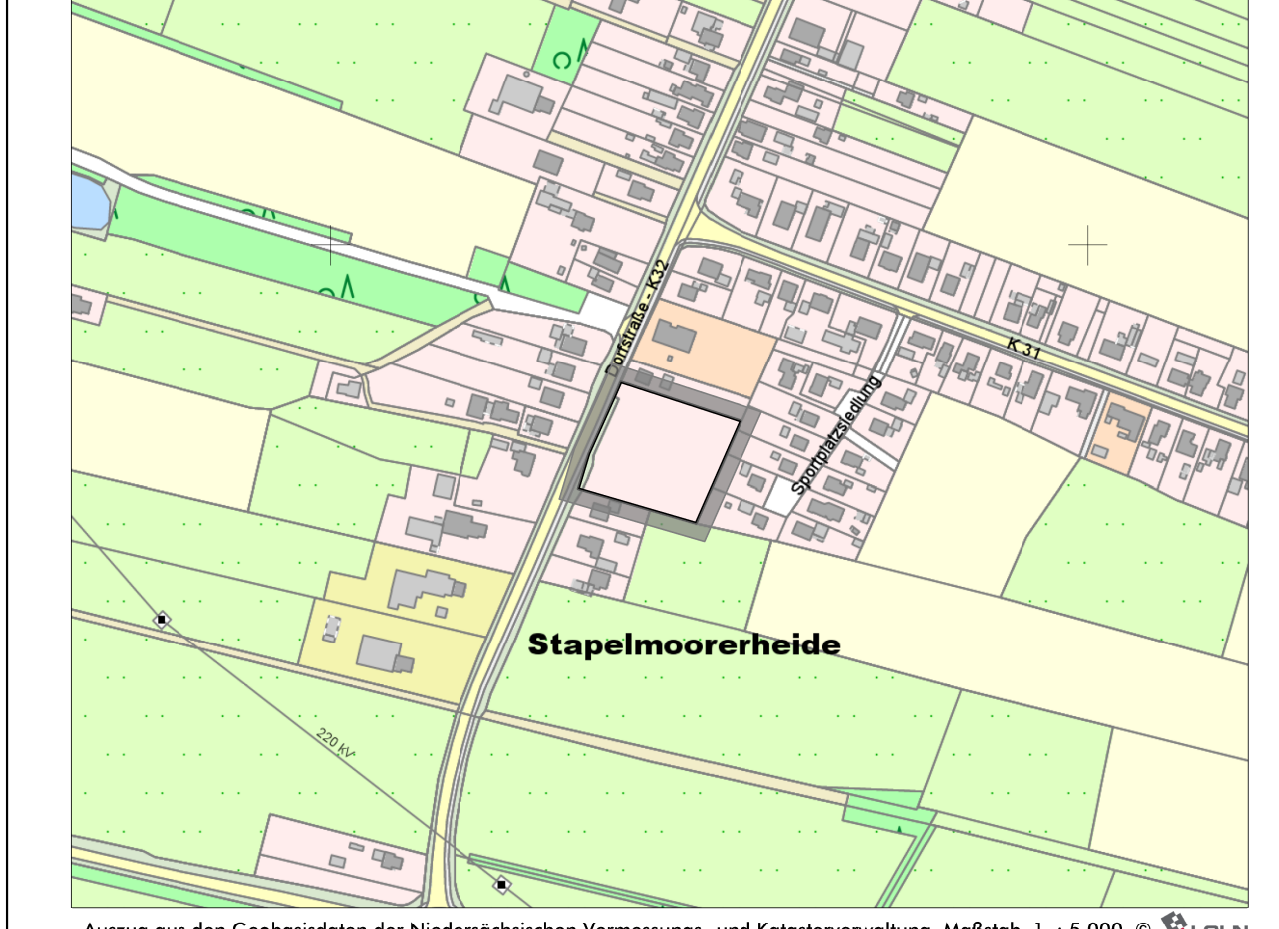
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S "Stapelmoorerheide" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Stadt Weener (Ems), den

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

- Rechtliche Grundlagen**
 Als Gesetzeshinweise für diesen Bebauungsplan gelten:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147)
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Es gilt die Bauunterschiedsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Plinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
 - Niedersächsisches Bauordnungsgesetz (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I, S. 3908)
 - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451)
- Einsichtnahme in technische Vorschriften**
 Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-, ISO-Vorschriften und technische Arbeitsblätter) können bei der Verwaltung der Stadt Weener (Ems), Osterstraße 1, 26826 Weener, eingesehen werden.
- Archäologische Bodenfunde**
 Sollten bei der geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzahn-Isenansammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hofstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941/1799-33 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Anzeigepflichtig neben dem Finder sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer des Grundstücks. Fundstellen sind nach § 14 (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. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl. 1978, S. 317), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135).
- All- und Abfallablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen**
 Im Bereich des ehemaligen Geländebestandes in Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S "Stapelmoorerheide" ist eine analytische Untersuchung des im Abbruchbereich stehenden Bodens durchzuführen. Die Ergebnisse werden der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer vorgelegt, um das Vorliegen gefährlicher Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor einer Neubebauung im Planungsgebiet nachzuweisen zu können. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten oder Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel.: 0491-9260 zu benachrichtigen. Mädelgflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.
- Baumschutz**
 Bei Baumaßnahmen sind die geltenden Schutzmaßnahmen für Bäume zu beachten. Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAL-LP 4 Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen". Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DW-M 162, "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013, zu berücksichtigen.
- Freistellung des Straßenbaustrahlers**
 Der Straßenbaustrahler der K 32 (Dorfstraße) der Landkreis Leer, ist von jeglichen Forderungen, die aus den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S "Stapelmoorerheide" entstehen können, freigestellt. Dies gilt insbesondere für die Verkehrsflächenbelastung.
- Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen**
 Bei Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S "Stapelmoorerheide" sind der Artenschutz gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) "Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen" und gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.
- Wallheckenschutz**
 Die innerhalb und unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S "Stapelmoorerheide" vorhandenen Wallhecken sind gemäß § 22 (3) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) gesetzlich geschützt.
 § 22 (3) NAGBNatSchG (Auszug):
 "Mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienen, auch wenn sie zur Wiederherstellung oder naturräumlich-ökologisch sinnvoller Ergänzung des traditionellen Wallheckennetzes neu angelegt worden sind, (Wallhecken) sind geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 29 (1) Satz 1 BNatSchG; ausgenommen sind Wälle, die Teil eines Waldes im Sinne von § 2 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung sind." Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. "Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten."
 9. Hinweis entsprechend § 146 (2) Telekommunikationsgesetz
 Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen, passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 (17b) TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passen, gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

STADT WEENER (EMS)
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S "Stapelmoorerheide"
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LGLN
 Übersichtsplan zum Plangebiet

planungs büro
 b u h r
 stadt landschaft freiraum

dipl.-ing. wolfgang buhr • rater weg 6 • 26789 leer • tel 0491-9179 16 38 • mail@planungs-buero-buhr.de • www.planungs-buero-buhr.de