

Gemarkung Stapelmoor Flur 2 Maßstab: 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

- Art der baulichen Nutzung
 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
 i. S. von § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Innerhalb der gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Wallhecken mit Schutzstreifen) sind keine den Bestimmungen des § 33 NNatG zuwiderlaufenden Handlungen zulässig (vgl. Hinweis Nr. 5). Auf den Wallhecken und innerhalb der Wallhecken-Schutzstreifen sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Anpflanzungen und bauliche Anlagen (wie z. B. Blockhöfen, Kompostanlagen, Pflasterflächen) jeglicher Art unzulässig. Innerhalb der Wallhecken-Schutzstreifen sind Ansaaten mit Landschaftsrosen entsprechend Regelsaatmischung (RSM) 7.1.2 zulässig. Die Wallhecken-Schutzstreifen sind durch den Eigentümer durch regelmäßige Mäh- (mindestens 1 x pro Vegetationsperiode) zu pflegen.
- Erhaltungsbindingen
 - Im Kronenbereich der gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzten Blut-Buche sind jegliche, den Baum schädigende Maßnahmen, wie z. B. Ablagerungen, Versiegelungen, Befahren und Grabungen untersagt. Davon ausgenommen sind Schutzmaßnahmen zur Herstellung und Aufrechterhaltung ausreichender Sichtverhältnisse i. S. der Verkehrssicherungspflicht im Einmündungsbereich der Planstraße A in die K 22.
- Sonstige Festsetzungen
 - Zur Vermeidung von Bodenauftrag auf den privaten Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss maximal 30 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Fahrbahnhälfte) hinausgehen darf.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - vorhandene Gebäude
- Maßkette 10

Hinweise:

- Bodenfunde**
Stellen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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 Arbeit gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl. S. 517).
- Altablagerungen, Altstandorte**
Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Evtl. anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgeerte dem nicht entgegenstehen. Die Verwertung oder Beseitigung des Bodens (z.B. Aufbringung auf Flächen zum Nutzen der Landwirtschaft) unterliegt den abfallrechtlichen Vorschriften und ist der unteren Abfallbehörde, Landkreis Leer, nachzuweisen.
- Rechtliche Grundlagen**
Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fassung:
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzonenverordnung 1990 (PlanZV90)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
 - Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
- MOil-, Sperrmüll-, Strauch- u. Baumschnittabfuhr**
Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer sind Müllbänke, Sperrmüll sowie bei der Entsorgung von Strauch- und Baumschnitt, in den Fällen, in denen der Müllwagen nicht unmittelbar vorfahren kann, zu einer von der Müllabfuhr angefahrenen Straße zu bringen. An den Stichstraßen ohne Wendehammer ist ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.
- Wallheckenschutz**
Die innerhalb und unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Stapelmooreheide" vorhandenen Wallhecken sind gemäß § 33 NNatG gesetzlich geschützt. Auszug aus dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz: § 33 NNatG:
(1) Wallhecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Entfruchtung dienen oder dienen - dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.
(2) Erbaut sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Zulässig bleibt auch die bisher übliche Nutzung der Bäume und Sträucher, wenn deren Nachwachsen nicht behindert wird.
(3) Absatz 1 gilt nicht für Maßnahmen zur Durchführung des Pflanzenschutzgesetzes und für rechtmäßige Eingriffe im Sinne des § 9.
(4) Die Naturschutzbehörde kann im Einzelfall oder allgemein durch Verordnung Ausnahmen von den Verboten des Absatzes 1 zulassen, wenn dies mit den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar oder im überwiegenden öffentlichen Interesse geboten ist oder wenn die Erhaltung den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten unzumutbar belastet.
(5) § 29 Abs. 1 bis 3 und 5 gilt entsprechend.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

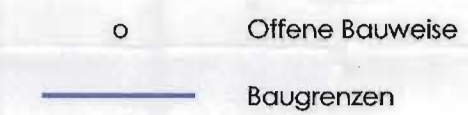


Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl

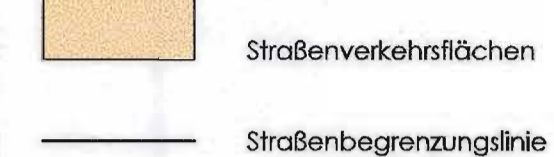
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise

Baugrenzen

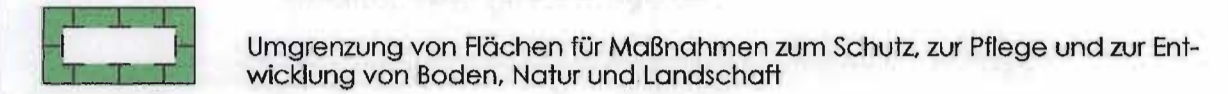
4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



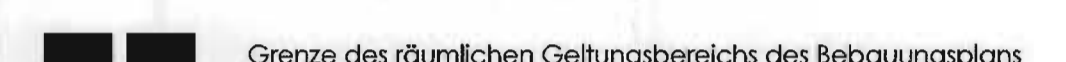
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

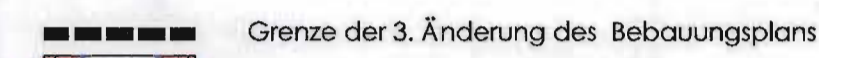


Erhaltung: Baum (Blut-Buche)

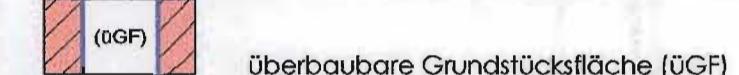
7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze der 3. Änderung des Bebauungsplans



Überbaubare Grundstücksfläche (ÜGF)



Müllsammelplatz

STADT WEENER 59
3. Änderung des
Bebauungsplan Nr. 30 S
"Stapelmooreheide"

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Weener die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 S "Stapelmooreheide" bestehend aus der nachstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung am 02.10.2008 beschlossen.

Weener, den 03.11.2008

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
L.V. *[Signature]*
Giese

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Maßstab 1:1.000
Gemarkung: Stapelmoor, Flur 2
Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003 S.5)).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskarten und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.05.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Emden, den 03.11.2008

Günther Hoffmann
Friedrich-Ebert-Str. 85
27275 Emden
Architekt
L.V. *[Signature]*
Giese

Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 S "Stapelmooreheide" wurde ausgearbeitet vom:



Leer, den 02.10.2008

[Signature]
Dir.-Ing. Wolfgang Buhr

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 03.06.2008 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 S "Stapelmooreheide" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.07.2008 örtlich bekannt gemacht.

Weener, den 03.11.2008

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
L.V. *[Signature]*
Giese

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 03.06.2008 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 S "Stapelmooreheide" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.07.2008 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 S "Stapelmooreheide" und die Begründung haben vom 21.07.2008 bis 07.08.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Weener, den 03.11.2008

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
L.V. *[Signature]*
Giese

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Weener hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 S "Stapelmooreheide" in seiner Sitzung am 02.10.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weener, den 03.11.2008

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
L.V. *[Signature]*
Giese

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 S "Stapelmooreheide" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.02.2009 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02.02.2009 rechtsverbindlich geworden.

Weener, den 04.02.2009

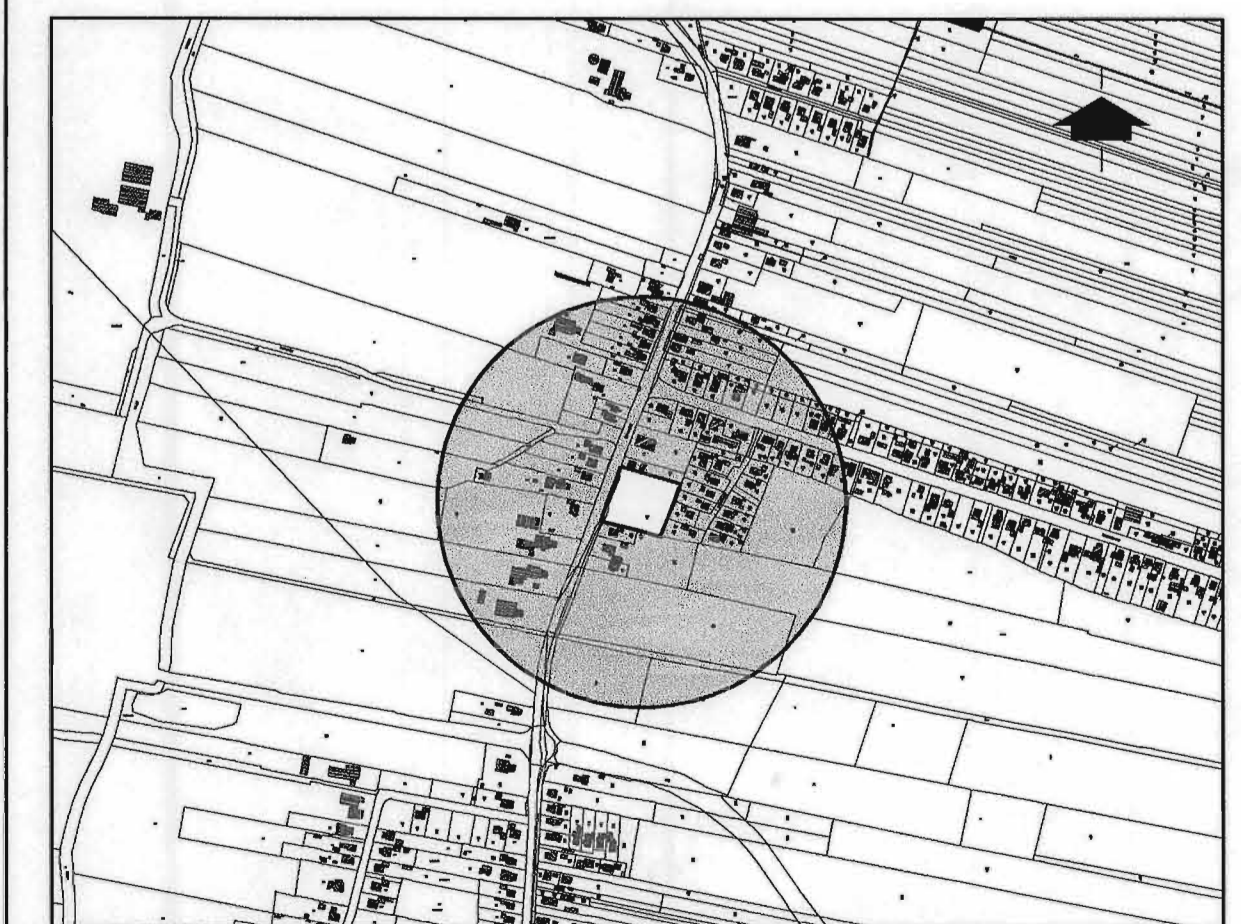
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
L.V. *[Signature]*
Giese

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 S "Stapelmooreheide" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Weener, den

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

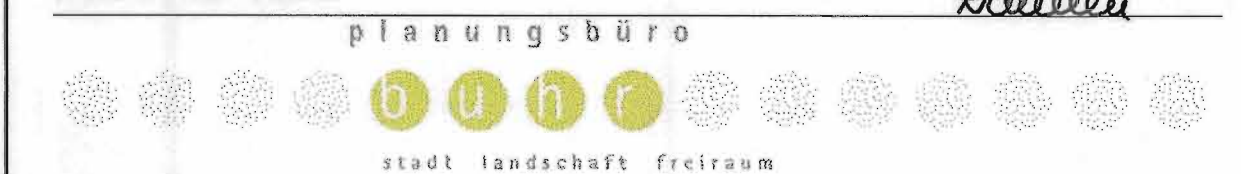


Übersichtsplan zum Plangebiet Auszug aus der GKS, Maßstab 1 : 10 000

Für die Richtigkeit

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
J. H. *[Signature]*
18/10209

Datum : 02.10.2008



apl. Ing. Wolfgang Buhr • woldenweg 27 • 26789 Leer • tel: 0491-9 79 16 38 • mail: planungsbuero@leer.de • www.planungsbuero-leer.de