

Gemarkung Weenermoor Flur 13 Maßstab: 1 : 1000

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am : 15. Juli 2011
Antrags- Nr. : L4 211/2011
LGLN
-Regionaldirektion Aurich-
Katasteramt Leer
Westerende 2 - 4, 26789 Leer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Immissionsschutz

- Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II, III und IV für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w, res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II

Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä. erf. $R'_{w, res}$ = 30 dB
Büroräume u. ä. erf. $R'_{w, res}$ = 30 dB

An allen der Weener Straße (B 436) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä. erf. $R'_{w, res}$ = 35 dB
Büroräume u. ä. erf. $R'_{w, res}$ = 40 dB

An allen der Weener Straße (B 436) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechen. An allen der Weener Straße (B 436) abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei

geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä. erf. $R'_{w, res}$ = 40 dB
Büroräume u. ä. erf. $R'_{w, res}$ = 35 dB

An allen der Weener Straße (B 436) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechen. An allen der Weener Straße (B 436) abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

- Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind im gekennzeichneten Bereich beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten und/oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich der jeweils zugehörigen Gebäude verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

II

0,6

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenzen



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

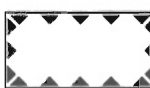
F/R

Fuß- und Radweg

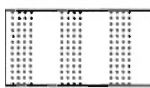


Straßenbegrenzungslinie

6. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes



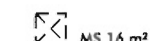
Besonders gekennzeichnete Bereich bezüglich der Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Freien (z. B. Balkone, Terrassen).

LPS III

Lärmpegelbereiche (II - IV) gemäß DIN 4109



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche



Müllsacksammelplatz (Fläche = 16 m²)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze der 6. Änderung des Bebauungsplans

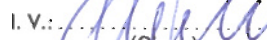
Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Weener (Ems) die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM „Östlich Alte Bahnhofstraße“ bestehend aus der nachstehenden /nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Weener, den 13.12.2011

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

I. V. :  (Giese)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 20.09.2011 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM „Östlich Alte Bahnhofstraße“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 14.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Weener, den 09.01.2012

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

I. V. :  (Giese)

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Maßstab 1 : 1000, Gemarkung: Weenermoor, Flur: 13
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs. 4, des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 - Nds. GVBG, S.187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBG 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 15.07.2011). 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 17.07.2012

Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)



-Regionaldirektion Aurich-
Katasteramt Leer

Westerende 2 - 4, 26789 Leer

Unterschrift
(Schröder)

Planverfasser

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM „Östlich Alte Bahnhofstraße“ wurde ausgearbeitet vom:

planungsbüro
b u h r
stadt landschaft freiraum

Leer, den 09.01.2012

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

I. V. :  (Giese)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 20.09.2011 dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM „Östlich Alte Bahnhofstraße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.10.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM „Östlich Alte Bahnhofstraße“ und die Begründung haben vom 25.10.2011 bis 14.11.2011 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Weener, den 09.01.2012

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

I. V. :  (Giese)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Weener hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM „Östlich Alte Bahnhofstraße“ in seiner Sitzung am 13.12.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weener, den 09.01.2012

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

I. V. :  (Giese)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 WM „Östlich Alte Bahnhofstraße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.02.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden.
Die 6. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 01.02.2012 rechtsverbindlich geworden.

Weener, den 02.02.2012

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

I. V. :  (Giese)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 WM „Östlich Alte Bahnhofstraße“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Weener, den

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

--- Gemarkungsgrenze
- - - - - Flurgrenze
- - - - - Flurstücksgrenze
- - - - - Flurstücksnummer
- - - - - vorhandene Gebäude

10 Maßstabskette

Hinweise :

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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. GVBG, S. 517).

2. Altablagerungen, Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

3. Rechtliche Grundlagen

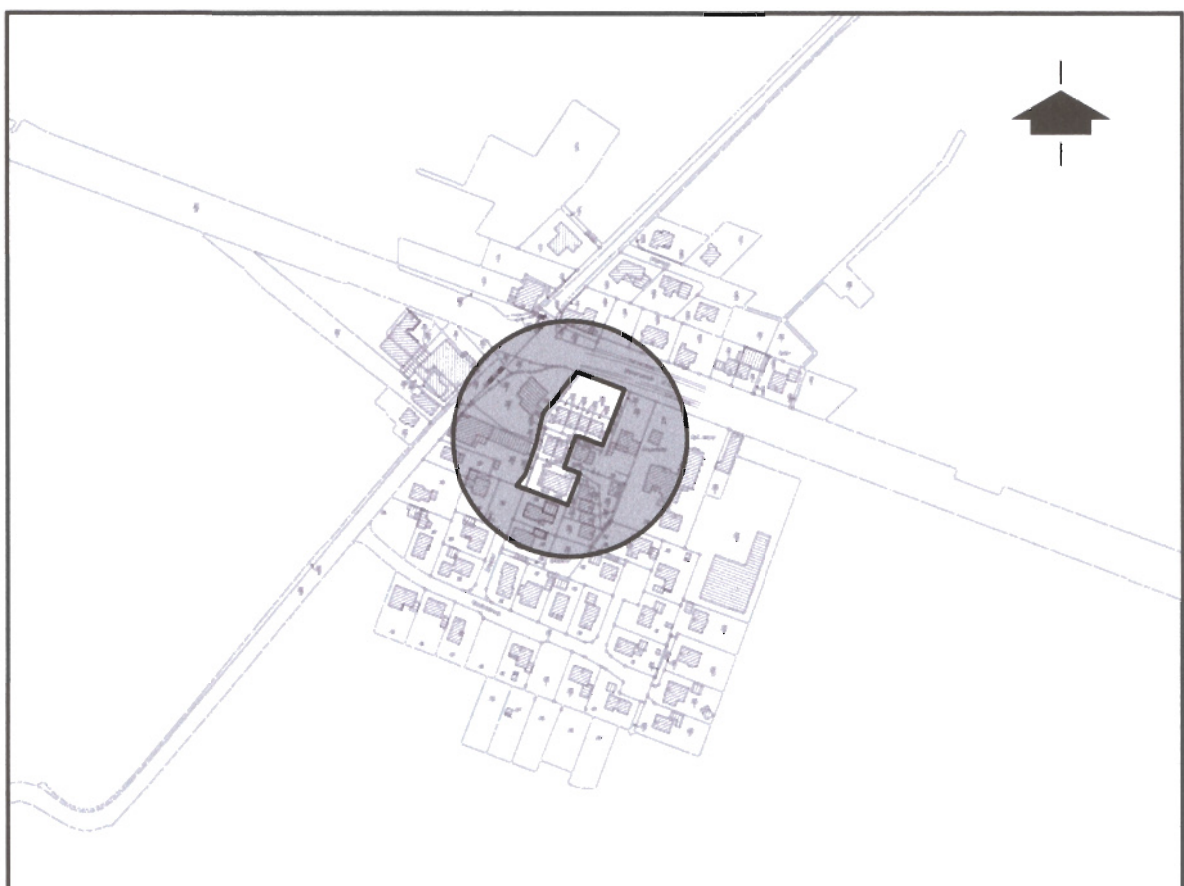
Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fassung :
- Baugesetzbuch (BauGB) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

4. Müll-, Sperrmüll-, Strauch- u. Baumschnittabfuhr

Gemäß § 9 (2) der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer sind Müllabfälle, Sperrmüll sowie bei der Entsorgung von Strauch- und Baumschnitt, in den Fällen, in denen der Müllweg nicht unmittelbar vorfahren kann, zu einer von der Müllabfuhr angefahrenen Straße zu bringen.

STADT WEENER 77

Bebauungsplan Nr. 41 WM „Östlich Alte Bahnhofstraße“ 6. Änderung



Übersichtsplan zum Plangebiet

Auszug aus der ALK, Maßstab 1 : 5 000

Für die Richtigkeit

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

J. A. O. 15/12.12

planungsbüro
b u h r
stadt landschaft freiraum
dipl.-ing. wolfgang buhr • weidenweg 27 c • 26789 leer • tel. 0491-9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de