

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Weener (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 154 "Feuerwehr Stapelmoor", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Weener, den 04.07.2024 L.S. gez. H. Abbas
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2023  LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
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 02.01.2023). 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 -

L.S. gez. Rödenbeek
Katasteramt Leer

Planverfasser

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

Oldenburg, den 03.07.2024 gez. Th. Aufläger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 04.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 S beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Weener, den 31.07.2023 L.S. gez. H. Abbas
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 14.03.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 18.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 154 S mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom 03.04.2024 bis 04.05.2024 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Weener, den 14.05.2024 L.S. gez. H. Abbas
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat den Bebauungsplan Nr. 154 S nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weener, den 04.07.2024 L.S. gez. H. Abbas
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 154 S der Stadt Weener (Ems) wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Stadt Weener (Ems) zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Weener, den 04.07.2024 L.S. gez. H. Abbas
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Leer am 30.08.2024 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 154 S ist damit am 30.08.2024 in Kraft getreten.

Weener, den 02.09.2024 L.S. gez. H. Abbas
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 154 S ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 154 S und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

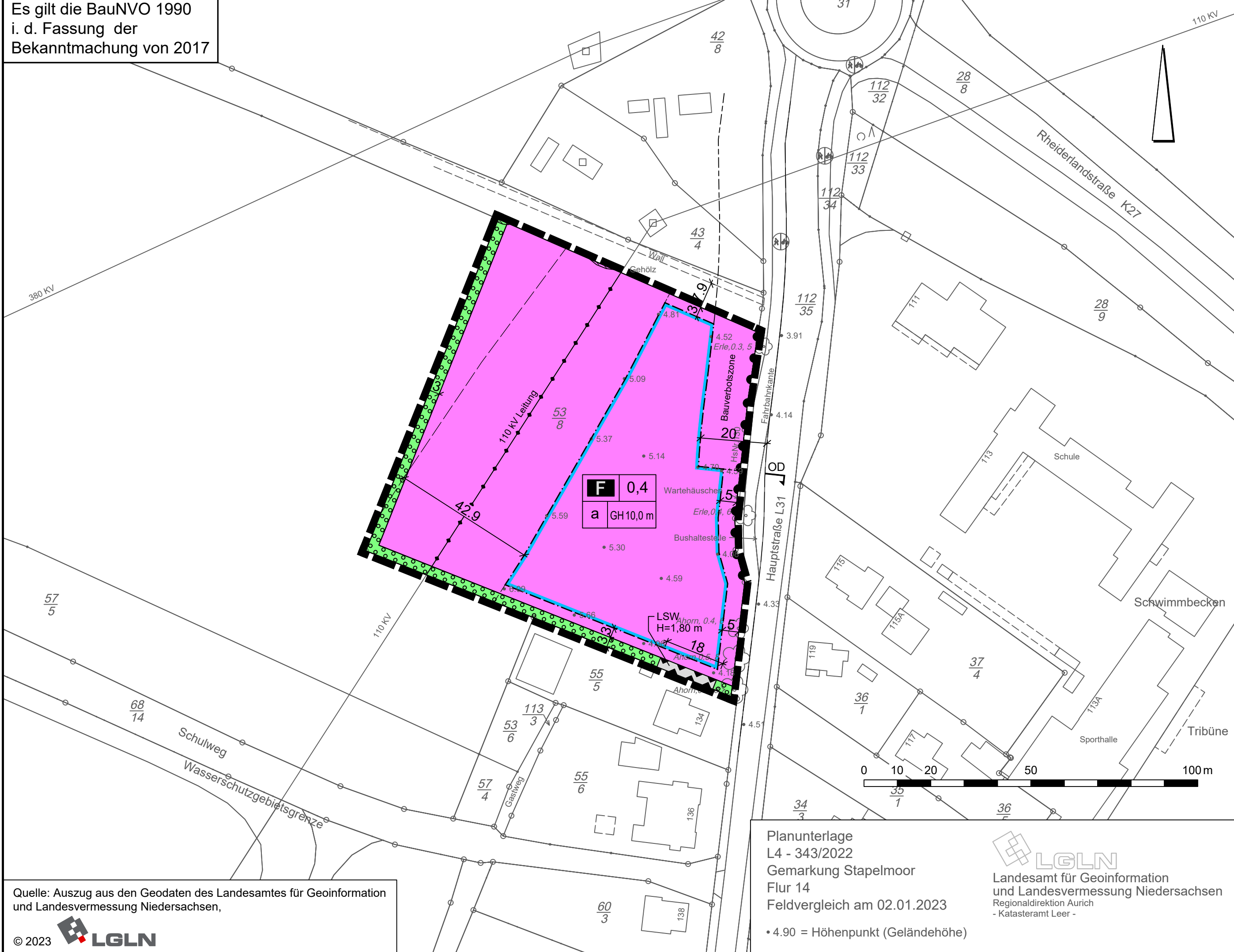
Weener, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Weener, den STADT WEENER (EMS)
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990
i. d. Fassung der
Bekanntmachung von 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
GH 10,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß – GH = Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Feuerwehr

6. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdische Leitung - 110 kV Leitung mit Schutzbereich

9. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Lärmschutzwand

Bauverbotszone

Grenze der Ortsdurchfahrt

Kronentraufbereich - Flächen mit Nutzungseinschränkungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

Baubutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

(1) Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen u.a.:

- Fahrzeughallen mit Geräteräumen
- Sozialräume mit Koch- und Ausschankgelegenheit
- Schulungs- und Seminarräume
- Umkleide- und Sanitärräume
- Werkstatt und Technikräume
- Lagerräume
- Übungsflächen inkl. der erforderlichen baulichen Anlagen
- Verwaltungsräume
- Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der Feuerwehr
- Flächen für die Oberflächenentwässerung/Regenrückhaltebecken

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Der untere Bezugspunkt bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der Hauptstraße gemessen senkrecht von der Straßennachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebädefassade. Der obere Bezugspunkt stellt den obersten Punkt des Daches (First) dar.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend hiervon wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass Gebäudelängen > 50 m zulässig sind.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sowie die befestigten Flächen auf dem Grundstück sind aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.) herzustellen.

5. Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die nutzbaren Dachflächen der Gebäude zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

(2) Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

(3) Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Zur Reduzierung der Geräuschbelastung an der südlich angrenzenden Wohnnutzung durch die vorgesehene Ein- und Ausfahrt der Feuerwehrfahrzeuge wird im Bebauungsplan entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze die Errichtung einer aktiven Schallschutzwand festgesetzt. Diese Lärmschutzwand hat eine Mindesthöhe von 1,80 Meter mit partieller Auskragung als abgelenkte Lärmschutzwand auf einer Länge von 18 m. Diese Lärmschutzwand (LSW) ist mit einer flächenbezogenen Masse von > 20 kg/m² zu errichten. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Lärmschutzwand. Zu messen ist im rechten Winkel zur Lärmschutzwand.

(2) Gebäudetechnische Anlagen zur Belüftungs-/Heizszwecken (RLT-Anlagen) sind in unmittelbarer Angrenzung zur südlich gelegenen Wohnnutzung in ihren Emissionen so zu begrenzen, dass ein Schalleistungspegel von LWA ≤ 70 dB(A) eingehalten wird. Das Betriebsgeräusch muss ebenfalls einzelnfrei im Sinne der DIN 45681 sein.

(3) Weiterführende Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind im Zuge der Ausführungsplanung auf der Genehmigungsebene zu detaillieren und festzulegen.

7. Anpflanzungen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern erfolgt die Anpflanzung von Sträuchern gruppenweise (Dreiergruppen). Die Anpflanzungen sind in der der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Es ist Strauchware, 2 – 3x verpflanzt, 100-150 cm, zu verwenden. Die folgende Auflistung dient als Auswahl:

Hase (Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

(2) Zusätzlich sind in den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern drei standortgerechte Einzelbäume der Arten Winterlinde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus) oder Stieleiche (Quercus robur) in der Qualität 3x verpflanzt, mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm und mit einer Drahtballierung in einem Mindestabstand von 8 m zueinander zu pflanzen.

(3) Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Beseitigung gleichartig zu ersetzen.

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Altlasten

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

2. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. §§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die vorsorgliche Prüfung der Artenschutzverträglichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entbindet nicht von der Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf Umsetzungsebene.

3. Fledermaus- und Insekenschutz

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts). Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED- und Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden. Grundsätzlich ist mit Licht möglichst sparsam umzugehen und dies in geringstmöglicher Helligkeit zu verwenden. Es sollten Leuchtkörper mit geringen UV- und Blaulichtanteilen verwendet werden, warmweißes LED-Licht < 3.000 Kelvin hat sich als günstig erwiesen. Die Installationshöhe sollte möglichst niedrig erfolgen und ausschließlich von oben nach unten gerichtet sein, um eine Streuung in den Himmel zu vermeiden. Es sollten geschlossene Lampen verwendet werden, ggf. mit feinen Bohrungen anstelle von Kühlschlitzten, die es Insekten ermöglichen, das Gehäuse wieder zu verlassen. Die Betriebsdauer sollte auf die notwendige Zeit begrenzt werden.

4. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßescherben, Holzkohleensammlungen, 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 Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

5. DIN-Normen und technische Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Weener (Ems) während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

6. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

7. 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.

8. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland - Schutzzone III B. Der vorbeugende Grundwasserschutz hat größte Bedeutung. Auf die Verbote und Genehmigungsvorbehalte des § 5 der Verordnung für die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen (Brunnen I und VIII) des Wasserwerks Weener des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland wird hingewiesen. Es gilt ein Verbot der Verwendung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau. Die landesweite SchuVO und der vorbeugende Grundwasserschutz gemäß den Technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 101 sind zu beachten.

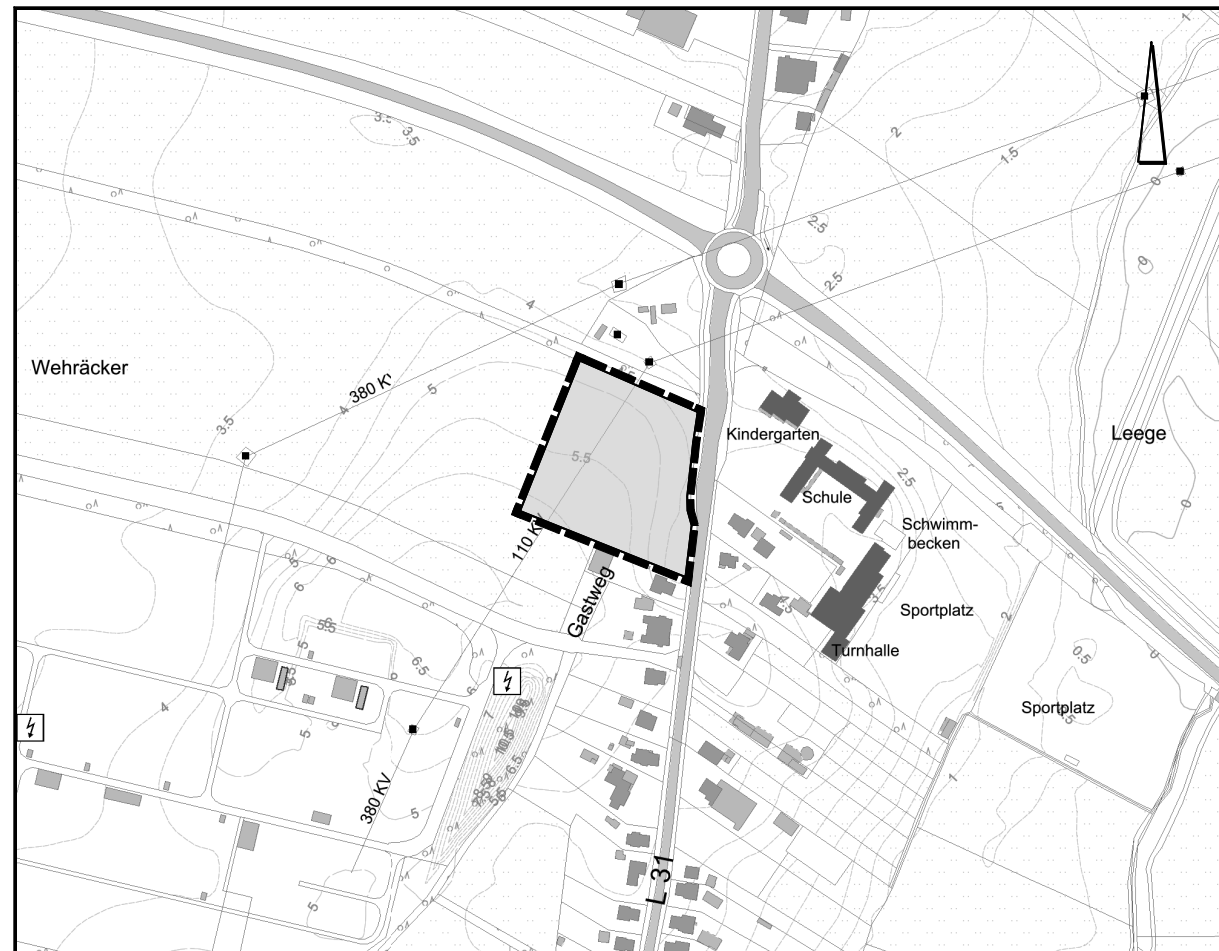
9. Bauverbotszone

In einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn (befestigter Fahrbahnrand der „Hauptstraße“ (L 31)), dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs von Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen, Bepflanzungen oder Abgrabungen.

Stadt Weener (Ems) Landkreis Leer



Bebauungsplan Nr. 154 S "Feuerwehr Stapelmoor"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Juni 2024

ABSCHRIFT

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

