



## Textliche Festsetzungen (TF)

### Nr. 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Gemäß § 1 (5) BauNVO ist in den WA-Gebieten folgende, allgemein zulässige Nutzung (§ 4 (2) Nr.3 BauNVO) nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den WA-Gebieten folgende, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 (3) Ziffer 1, 3, 4 und 5 BauNVO) nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### Nr. 2 Überschreiten der GRZ (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (im Sinne des §14 BauNVO) um bis zu 20% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung um bis zu 50 % ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Nicht transparente Dachflächen der Garagen, Carports und Nebenanlagen werden dauerhaft flächendeckend begrünt und
- Stellplätze, Zufahrten, Terrassen u.ä. werden wasserdurchlässig befestigt mit breitflügig verlegtem Pflastermaterial ( mehr als 25 % Fuganteil ), Rasensteinen, Schotterrasen o.ä..

### Nr. 3 Traufwand- und Firsthöhe

Für die Traufpunkte ( Schnittpunkt Außenwand mit Dachfläche ) der Hauptgebäude wird als Mindesthöhe 1,80 m und als Maximalhöhe 3,90 m festgesetzt.

Die Oberkante ( Firsthöhe ) der Gebäude wird auf maximal 9,00 m festgesetzt.

Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

### Nr. 4 Abweichende Bauweise (§9(2) BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 25m.

### Nr. 5 Oberkante Fußboden im Erdgeschoß (§9(1)Nr.1 BauGB)

Die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoß darf maximal 30cm über die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Straßenmitte) hinausgehen.

### Nr. 6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im gesamten Plangebiet sind nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Straßenseite (Bundesstraße) zugewandt und den bis zu einem Winkel von 90° davon abgekehrten Dach-, Wand-, Tür-, und Fensterelemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen (Fenster der Schallschutzklasse III, Schalldämmlüfter) ausgestattet sind.

### Nr. 7 Flächen zum Anpflanzen

Die im Plan festgesetzten Pflanzflächen sind als freiwachsende Strauchhecken aus einheimischen Gehölzen (siehe nachstehende Pflanzliste) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den 5 bis 6 m breiten Pflanzflächen sind die Hecken zweireihig, in den 3 m breiten Pflanzflächen einreihig anzupflanzen. Zwischen den Reihen ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. Die Abpflanzung ist in Dreier bis Fünfergruppen anzulegen.

### Pflanzliste

Acer campestre Feld-Ahorn  
Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn  
Corylus avellana Hasel  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa canina Hunds-Rose  
Salix caprea Sal-Weide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche  
(Qualität: 2xv.o.B. 60-80)

## Hinweise

**Nr. 1** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese sofort zu melden und bis zum Eintreffen der Vertreter der Denkmalschutzbehörde durch den Finder oder Leiter der Arbeiten zu sichern (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1973, zuletzt geändert d. Gesetz vom 11.04.86).

**Nr. 2** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997  
Bekanntmachung im BGBl. I S. 2141

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.93 (BGBl. I S. 466)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege  
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 30.04.1998

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)  
in der Fassung vom 13. Juli 1995 ( Nds. GVBl. S. 199, Nr. 14 / 1995 )

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)  
In der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. I S.382)

## Stadt Weener

Osterstraße 1 26821 Weener  
Tel.: 04951 / 305 - 0 Fax.: 04951 / 305 - 50

## Bebauungsplan 114 WM "An der Finkenstraße"

(Stand der Planung: 21.02.01)

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Weener diesen Bebauungsplan 114 WM "An der Finkenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Weener, den 26.04.2001

Bürgermeister

Aufstellung beschlossen  
vom Verwaltungsausschuß der Stadt Weener am 04.12.2000

Weener, den 15.05.2001

Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen und Plätze vollständig nach (Stand 2004). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dipl.-Ing.-Janßen (öffentl. best. Verm.-Ing.)

Leer, den 17.05.2001

Vermessungs- und Katasterbehörde Leer

Planverfasser:

Planungsbüro Dr.-Ing. Müller  
Tannenstr. 2 26122 Oldenburg

Oldenburg, den 08.09.2001

Bebauungsplanentwurf und Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung beschlossen

vom Verwaltungsausschuß der Stadt Weener gemäß § 3 (2) BauGB am 04.12.2000

Weener, den 15.05.2001

Bürgermeister

Bebauungsplanentwurf und Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung beschlossen

vom Verwaltungsausschuß der Stadt Weener gemäß § 3 (2) BauGB am 04.12.2000

Weener, den 15.05.2001

Bürgermeister

Bebauungsplanentwurf und Begründung hat öffentlich ausgelegen

gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.12.2000 bis 30.01.2001 Ort und Dauer der Auslegung am 15.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht

Weener, den 15.05.2001

Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) BauGB

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 02.04.2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) BauGB beschlossen.

Weener, den 15.05.2001

Bürgermeister

Als Satzung beschlossen sowie Begründung beschlossen

Der Rat der Stadt Weener hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 16.04.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie Begründung beschlossen.

Weener, den 15.05.2001

Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschuß ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 15.05.2001 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.05.2001 rechtsverbindlich geworden und wird danach im Planungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weener, den 15.05.2001

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Weener, den 15.07.2002

Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Weener, den .....

Bürgermeister

## Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (siehe Nutzungsschablonen)

Baugrenze

Überbaubare Fläche

Nicht überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Wasserflächen

Graben

Räumstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- und Landschaftsschutz

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Müllbehälter-Sammelplatz

Stellplätze

## Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl Abweichende Bauweise

maximal zulässige Firsthöhe über Oberkante der Straße

maximal zulässige Traufhöhe über Oberkante der Straße

minimal zulässige Traufhöhe über Oberkante der Straße