



Gemarkung Weener
Flur 18

Flur 18

Maßstab: 1 : 1000

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 21. März 2004
L4 - 91/2004
GdL Aurich
Katharina Leer
Westeringe 2 - 4, 26789 Leer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FS)

- Art der baulichen Nutzung
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
i.S. von § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- In dem Mischgebiet (MI) sind die gemäß § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
i.S. von § 1 (3) BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
In den allgemeinen Wohngebieten, in denen zwei Vollgeschosse zulässig sind, ist die Gebäudehöhe auf maximal 10,0 m über Bauzustand beschränkt. Als Baugrund gilt die Oberkante der zur Beschleunigung des Grundverkehrs anzuordnenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- Zur Vermeidung von Bodenauftrag auf den privaten Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass die Oberkante des letzten Fußbodens im Erdgeschoss maximal 30 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Fahrbahnbreite) hinausragen darf.
- Bauweise
In den allgemeinen Wohngebieten mit abweichender Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt die offene Bauweise, jedoch ist die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 30,0 m begrenzt. In den allgemeinen Wohngebieten mit abweichender Bauweise sind Rahmenhäuser und Gebäude in Kettbauweise zulässig.
- Öffentliche Grünflächen
In dem Mischgebiet (MI) § 9 (1) 15 BauNVO festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünzug" ist ein Baumstumpf in einer Breite von 5 m entlang des Gewässers i. Ordnung ("Höhe") von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft freizuhalten; innerhalb des Baumstumpfes (Breite insgesamt 5 m) sind mit Ausnahme eines beteiligten Fuß- und Radweges bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.
- In dem Mischgebiet (MI) § 9 (1) 15 BauNVO festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grünzug" sind mindestens 75 % der Flächen gemäß § 9 (1) 25 BauNVO Räumlichkeit und dicht standortgerechte, einreihige Laubbäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Gehäuses ist dieses ortsgleich gemäß den Mindestqualitäten der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.
- In dem Mischgebiet (MI) § 9 (1) 15 BauNVO festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Mehrzweckplatz" sind gemäß § 9 (1) 25 BauNVO Flächen mit dicht standortgerechten, einreihigen Laubbäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Gehäuses ist dieses ortsgleich gemäß den Mindestqualitäten der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.
Pflanzenliste 1:
Bäume (Mindestqualität: Höhe 2,5 u. u. m. 200 - 300 cm)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eiche (Quercus robur)
Eichenlaube (Quercus robur)
Eichenweide (Salix fragilis)
Eberesche (Sorbus domestica)
Silber-Weide (Salix alba)
Stäucher (Mindestqualität: 1 Stäucher 3 Stück, 75 - 90 cm)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hortensie (Cornus sanguinea)
Hose (Cornus ovalis)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Rosa (Rosa multiflora)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Hahnenfuß (Centaurea nigra)
Örchen-Weide (Salix aurita)
Purpur-Weide (Salix purpurea)
- Flächen mit Erhaltungsbindingen
Die gemäß § 9 (1) 25 BauNVO festgesetzte Alt-Eichenreihe ist zu pflegen und in ihrer natürlichen Ausprägung dauerhaft zu erhalten. Im Falle der Abganges eines Baumes ist dieser unverzüglich ortsgleich (Quercus robur, Weidenlaube) mit Höhe 250 - 300 cm zu ersetzen. Zum Schutz der Eichen sind die Erhaltungsbindinge bauliche Anlagen, Abgrabungen, Ausschüttungen oder sonstige die Bäume schädigende Handlungen im Kronenbereich zu vermeiden.
- Sonstige Festsetzungen
Die gemäß § 9 (1) 21 BauNVO mit Leitungsrechten L₁ zu belastende Fläche wird zugunsten des Wasserversorgungsverbandes Rheideland festgesetzt.
Die gemäß § 9 (1) 21 BauNVO mit Leitungsrechten L₁ zu belastende Fläche wird zugunsten der Stadt Weener festgesetzt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 9 (1) BauNVO

- Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Mischgebiet (MI)
- Maß der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl
maximal zulässige Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Offene Bauweise
Abweichende Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenzen
- 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
Einrichtungen und Anlagen:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergärten)
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Grünzug
Mehrzweckplatz
Räumstufen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserflächen, hier: Entwässerungsgraben
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:
Leitungsrecht (L₁) s. textliche Festsetzungen Nr. 10 u. 11
bei schmalen Flächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Überbaubare Grundstücksfläche (IGF)
- Nachrichtliche Übernahmen
gemäß § 9 (6) BauNVO
Umgrünung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Wasserschutzgebiet für die Versorgung der Trinkwasseranlagen des Wasserversorgungsverbandes Rheideland (Schutzzone II)

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 den Bebauungsplan Nr. 124 W "Nördlich Nedderweg", bestehend aus der nachstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Weener, den 21.02.2008

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Maßstab 1:1000, Gemarkung: Weener, Flur: 18
Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs. 4, des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.03.1965 - Nds. GVBl. S. 197, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. 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 21.03.2008). 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.
Leer, den 18.02.2008
GdL Aurich
Katharina Leer
Westeringe 2 - 4, 26789 Leer

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Weener hat den Bebauungsplan Nr. 124 W "Nördlich Nedderweg" in seiner Sitzung am 21.02.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.
Weener, den 02.04.2008
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
J. V. ...

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 124 W "Nördlich Nedderweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.05.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 02.05.2008 rechtsverbindlich geworden.
Weener, den 06.05.2008
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
J. V. ...

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
In dem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 124 W "Nördlich Nedderweg" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Weener, den ...
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
J. V. ...

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 124 W "Nördlich Nedderweg" wurde ausgearbeitet von:
BLANUNGSBÜRO DUHR
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr
Westeringe 2/3
26789 Leer
Telefon: 0441 9791-0
E-Mail: planungsbuero@duhr.de | www.duhr.de

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 11.04.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 124 W "Nördlich Nedderweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.11.2007 öffentlich bekannt gemacht.
Weener, den 02.04.2008
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
J. V. ...

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 18.10.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 124 W "Nördlich Nedderweg", der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.11.2007 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung und Umweltbericht haben vom 12.12.2007 bis 17.01.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Weener, den 02.04.2008
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
J. V. ...

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

--- Gemarkungsgrenze	--- Maßkette
--- Flurgrenze	--- Entwässerungsgraben
--- Flurstücksgrenze	--- Müllsammelplätze
--- Flurstücksnr.	--- Wasserteilung
--- vorhandene Gebäude	--- Schmutzwasser

Hinweise:

- Baugrunderunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. d. räumliche Bodenlinie (das können u. a. sein: tongefüllte, Holz- oder Betonstützen, Schichten sowie aufliegende Bodenverläufe u. d. räumliche Bodenlinie, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Hochwasserbeschützgesetzes (HWSchG) meldepflichtig und müssen der Umwelt- und Katasterbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenlinie und Fundament sind nach § 2 Abs. 2 des HWSchG bis zum Ablauf von 4 Wochen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. (Weener, Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl. S. 317).
- Altgrabungen, Altstandorte**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altgrabungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Umwelt- und Katasterbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder der bauauftragende Firma.
- Rechtliche Grundfragen**
Alle gestrichelten Grundfragen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNVO (BauNVO)
- Planwiderrichtung (PWO) (Planung)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesbaugesetz (BBauG)
- Niedersächsische Hochwasserschutzgesetz (NHWSchG)
- MöBl-, SperrmöBl-, Strauch- u. Baumschnittabfuhr**
Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfuhr von Müll, SperrmöBlen, Strauch- und Baumschnitt sowie bei der Errichtung von Strauch- und Baumschnitt, in dem Maße, in dem die Müllabfuhr nicht unmittelbar vorfahren kann, zu einer von der Müllabfuhr angefahrenen Straße zu bringen.
An den Straßenseiten ohne Weidenkammer ist ein Rückwärtfahren der Müllabfuhr nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.
- Trinkwasserschutzgebiet**
Der Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet für die Wasserversorgungsanlage des Wasserverbandes Weener des Wasserversorgungsverbandes Rheideland. Maßgebend für die Festlegung eines Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgungsanlagen (Brunnen und Brunnen VIII) des Wasserversorgungsverbandes Rheideland "Wasserschutzgebiet Weener" veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems Nr. 30 vom 13.12.1996.
Alle Maßnahmen, die die Güte des Trinkwassers beeinträchtigen können, sind verboten.
Hierzu gehören insbesondere:
- das Versenken von Abwasser oder das Versenken von Abwasser in Brunnen, in Gruben oder in die Erde;
- die Verwendung von wasserführenden oder wasserhaltigen Materialien zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau;
- die Herstellung von Anlagen zum Lagern, Umwälzen oder Ablassen von wasserführenden Stoffen.

STADT WEENER
Bebauungsplan Nr. 124 W
"Nördlich Nedderweg"
Teilauflage der Bebauungspläne Nr. 90 W "Auf der Gaste" und Nr. 107 W "Nördlich Hothuser Straße"

Übersichtplan zum Plangebiet
Auszug aus der Gk 5, Maßstab 1 : 10 000

BLANUNGSBÜRO DUHR
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr
Westeringe 2/3
26789 Leer
Telefon: 0441 9791-0
E-Mail: planungsbuero@duhr.de | www.duhr.de
Landschaftsplanung | Freiraumplanung | Bauleitplanung | Gutachten