



Gemarkung Weener Flur 18 Maßstab: 1 : 1000

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.
- Maß der baulichen Nutzung**
 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Seniorenzentrum" ist die Gebäudehöhe auf maximal 10,00 m über Bezugspunkt beschränkt. Die im Rahmen der Erhaltung des Pflegeheim notwendig erhaltene Aufzuganlage darf eine maximale Höhe von 12,00 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der zur Erschließung des Grundstücks angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- In den allgemeinen Wohngebieten, in denen zwei Vollgeschosse zulässig sind, ist die Gebäudehöhe auf maximal 9,50 m über Bezugspunkt beschränkt. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der zur Erschließung des Grundstücks angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- 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 Fahrbahnmittellinie) hinausgehen 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 35,0 m begrenzt. In den allgemeinen Wohngebieten mit abweichender Bauweise sind Reihenhäuser und Gebäude in Kettbauweise zulässig.
- Öffentliche Grünflächen**
 Innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünzug" sind gemäß § 9 (1) 25 a BauGB flächenhaft und dicht standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Gehölzes, ist dieses arbeitsgemäß den Mindestqualitäten der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.
- Pflanzenliste 1:**
Bäume (Mindestqualität: Höhe 2 x v. m. b. 200 - 250 cm)
 Feld-Ahorn (Acer campestre)
 Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
 Halbbuche (Carpinus betulus)
 Esche (Fraxinus excelsior)
 Silber-Buche (Quercus robur)
 Buche (Quercus petraea)
 Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Silber-Weide (Salix alba)
Sträucher (Mindestqualität: 3 Sträucher 3 Triebe, 70 - 90 cm)
 Kornelkirsche (Cornus mas)
 Hortensie (Cornus stolonifera)
 Hasel (Corylus avellana)
 Weißblum (Crataegus monogyna)
 Hund-Rose (Rosa canina)
 Holunder (Sambucus nigra)
 Örtchen-Weide (Salix aurita)
 Purpur-Weide (Salix purpurea)
- Sonstige Festsetzungen**
 Die gemäß § 9 (1) 21 BauGB mit Leitungsrechten L₂ zu belastende Fläche wird zugunsten der Stadt Weener festgesetzt.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - vorhandene Gebäude
- Maßkette: 10m

- Hinweise:**
- Bodenfunde:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein Tongefäßscherben, Holzkohleanlagen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsDG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landes Niedersachsen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDsDG 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:** 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.
 - Rechtliche Grundlagen:** Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fassung:
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzonenverordnung 1990 (PlanZO)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
 - Trinkwasserschutzgebiet:** Der Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Weener des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland. Maßgebend ist die Verordnung für die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen (Brunnen I und Brunnen VIII) des Wasserwerkes Weener des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland "Wasserschutzgebiet Weener", veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems Nr. 50 vom 13.12.1994. Alle Maßnahmen, die die Güte des Trinkwassers beeinträchtigen können, sind verboten. Hierzu gehören insbesondere:
 - das Versetzen von Abwasser oder des von Verkehrsflächen abfließende Wasser über Sickerbrunnen oder vgl. Anlagen,
 - die Verwendung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau,
 - die Herstellung von Anlagen zum Lagern, Umschlagen oder Abfüllen von wassergefährdenden Stoffen.

- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB
- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Maß der baulichen Nutzung**
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 Grundflächenzahl
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 Abweichende Bauweise
 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 (Seniorenzentrum)
 - Verkehrsflächen**
 Straßenverkehrsflächen
 - Grünflächen**
 Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung:
 Grünzug
 Mehrzweckplatz
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Sonstige Planzeichen**
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:
 Leitungsrecht (L₂) s. textliche Festsetzung Nr. 7
 bei schmalen Flächen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Grenze der 1. Änderung des Bebauungsplans
 überbaubare Grundstücksfläche (ÜGF)

STADT WEENER

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 124 W "Nördlich Nedderweg"

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 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 W "Nördlich Nedderweg", bestehend aus der nachstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Weener, den 18.12.2008

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
L.V.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 30.09.2008 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 W "Nördlich Nedderweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 02.10.2008 öffentlich bekannt gemacht.

Weener, den 05.01.2009

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
L.V.

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Maßstab 1:1000, Gemarkung: Weener, Flur: 18
 Die Veranlassung ist nur für eigene, nichtverwertliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs. 4, des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003, S. 5)).
 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 20.01.2009

Leer, den 05.01.2009

Planverfasser
 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 W "Nördlich Nedderweg" wurde ausgearbeitet von:

GLL Aurich
 Katasteramt Leer
 Weenerstraße 2-4, 26789 Leer
 Ailing

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 30.09.2008 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 W "Nördlich Nedderweg", der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.2008 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, die Begründung und Umweltbericht haben vom 08.10.2008 bis 11.10.2008 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Weener, den 05.01.2009

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
L.V.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Weener hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 W "Nördlich Nedderweg" in seiner Sitzung am 18.12.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

Weener, den 05.01.2009

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
L.V.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 W "Nördlich Nedderweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.10.2009 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.10.2009 rechtsverbindlich geworden.

Weener, den 07.10.2009

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
L.V.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung 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

