

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Weener (Ems) diese 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W "Hütthausiedlung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

Weener, den 17. Dez. 2021

H. Abbas
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2021 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
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 15.07.2022). 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 -

Leer den 15.07.2022

Katasteramt Leer (Rödenbeck)

Planverfasser

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

Oldenburg, den 14.12.2021

J. Jansse
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 18.05.2021 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 19 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Weener, den 17. Dez. 2021

H. Abbas
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 18.05.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 01.07.2021 bis 30.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weener, den 17. Dez. 2021

H. Abbas
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 12.10.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 19.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 05.11.2021 bis 18.11.2021 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Weener, den 17. Dez. 2021

H. Abbas
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weener, den 17. Dez. 2021

H. Abbas
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Weener (Ems) ist gemäß § 40 (3) BauGB am 30.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W ist damit am 30.12.2021 in Kraft getreten.

Weener, den 10. Jan. 2022

H. Abbas
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Weener, den 10. Jan. 2022

H. Abbas
Bürgermeister

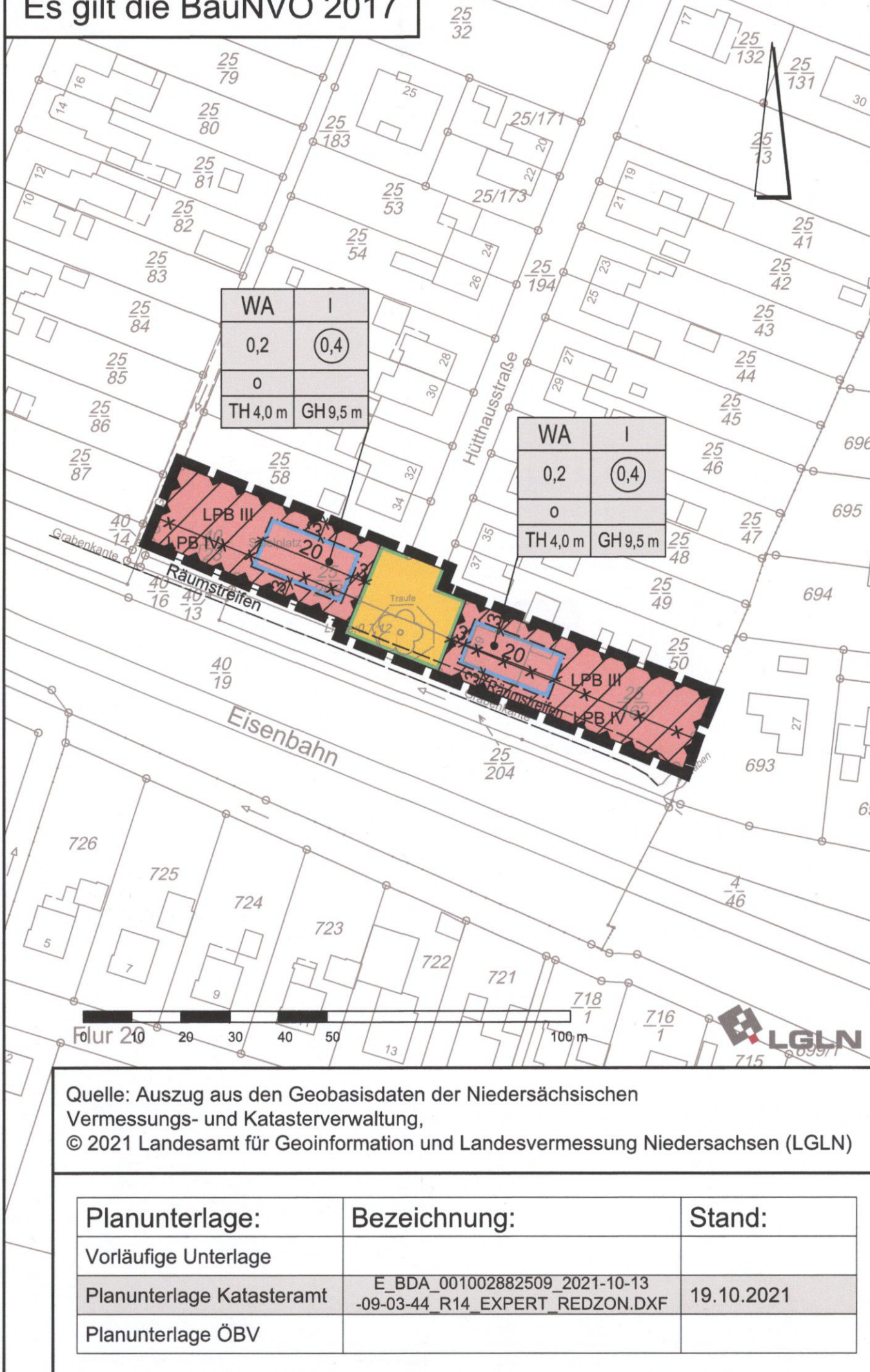
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Weener, den 10. Jan. 2022

STADT WEENER
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



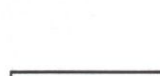
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	E_BDA_001002882509_2021-10-13 -09-03-44_R14_EXPERT_REDZON.DXF	19.10.2021
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO)**
Allgemeine Wohngebiete (WA)
Innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.
Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die folgenden innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Im Geltungsbereich gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Die Gebäudehöhe darf die festgesetzten Gesamthöhen nicht überschreiten. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes, bezogen auf die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmittle und der Gebäudemitte. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 NBauO. Der untere Bezugspunkt ist die Sohle des fertigen Erdgeschossfußbodens (Oberkante), gemessen in der Mitte des Gebäudes. Dieser darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal 0,30 m über der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmittle, liegen.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)**
Die Errichtung von Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet in den Wohngebäuden je Wohneinheit 400 m² Grundstücksfläche nachzuweisen.
- Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen.
Für die Lärmpegelbereiche auf Basis der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) gilt:
Lärmpegelbereich IV:
An allen der Bahnstrecke „Leer-Groningen“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der Bahnstrecke „Leer-Groningen“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB III DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen.
Lärmpegelbereich III:
An allen der Bahnstrecke „Leer-Groningen“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 Geschossflächenzahl
0,2 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,00m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
GH 9,50m TH= Traufhöhe, GH= Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
o Offene Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
 Lärmpegelbereich
 Räumstreifen
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Allgemein gilt:

- Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.
- Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämpfender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
- Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind auf der der Bahnstrecke „Leer-Groningen“ abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 55 dB(A) für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nicht überschritten wird.

Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

- Rechtskraft**
Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die Teilbereiche der rechtsverbindlichen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthausiedlung“, die durch die vorliegende 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthausiedlung“ überplant werden, außer Kraft.
- Bodenfunde / archäologische Denkmalsubstanz**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Leer oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.
Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.
- 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.
- Altablagerungen/ Abfallentsorgung**
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufäche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial (natürlich gewachsener Boden) und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

5. Artenschutz

Es sind die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz zu beachten. Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Inwieweit Maßnahmen erforderlich werden (z.B. bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen), sollte im Einzelfall mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

6. Wasserschutzgebiete Weener

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthausiedlung“ befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwassergewinnungsgebietes Weener des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzzonenvorordnung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

7. Kies- und Steingärten

Die Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke, die nicht mit Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, Terrassen sowie notwendigen Zufahrten oder anderen zulässigen Nutzungen überbaut sind, müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO Grünflächen sein.

8. DIN Normen /Technische Regelwerke

Die in den Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung) genannten DIN-Normen oder Technischen Regelwerke sind bei der Stadtverwaltung der Stadt Weener (Ems) zu den üblichen Dienststunden einzusehen.

9. Bahnstrecke Ihrhove – Weener, Nr. 1575

Die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1575 darf nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungs-masten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Die einschlägigen Schutzbestimmungen sind zu beachten.

10. Räumstreifen

An den Geltungsbereich grenzt an südlicher Seite das Gewässer II. Ordnung „Bahngraben Nord“. Für die alljährliche Gewässerunterhaltung ist ein Räumstreifen mit einer Breite von mindestens 5 m ab Oberkante Böschung zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2021 (Nds. GVBl. S. 700)

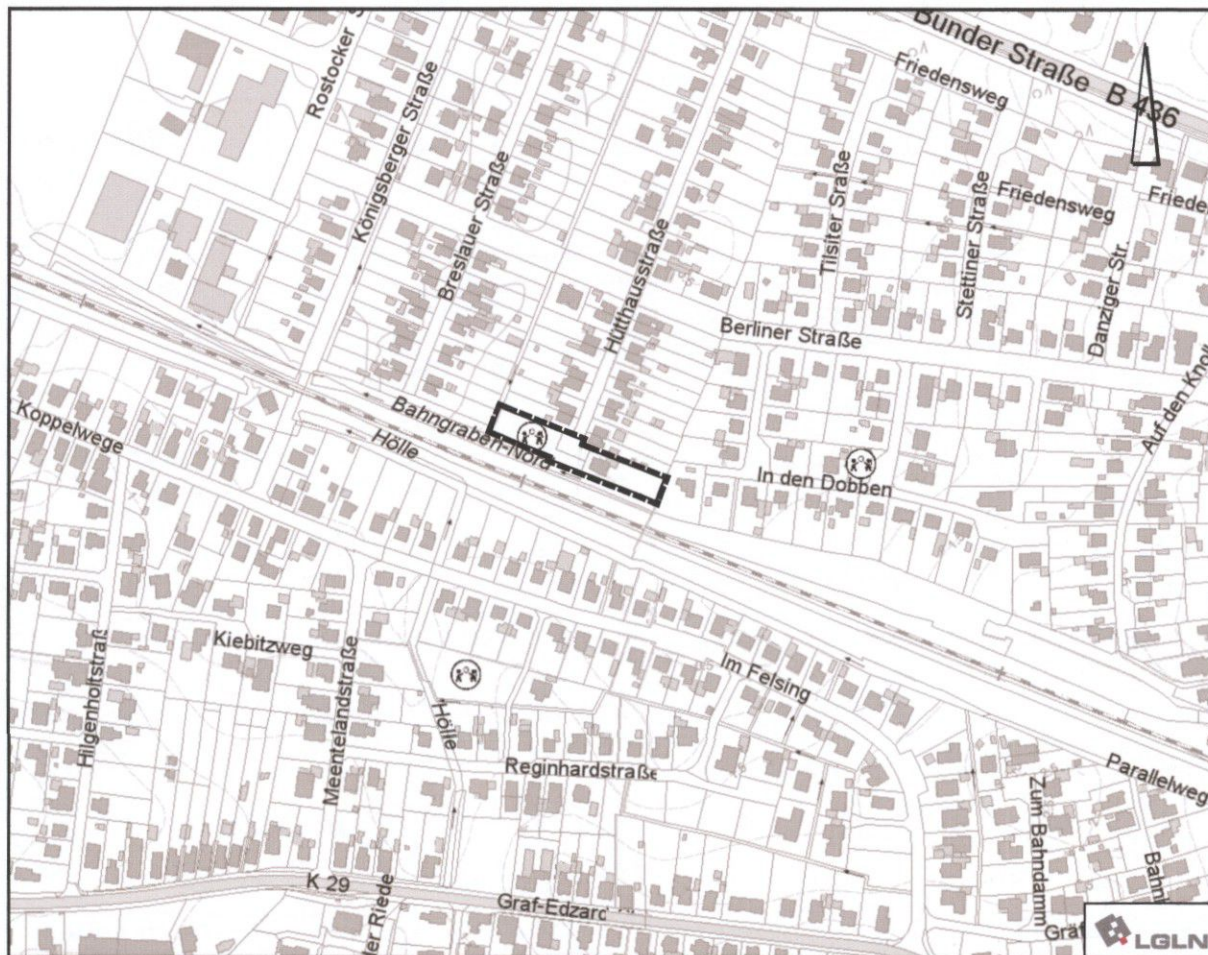
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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)

Stadt Weener (Ems) Landkreis Leer

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W "Hütthausiedlung"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

URSCHRIFT

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73
Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

