

Textliche Festsetzungen (TF)

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

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

1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den WA-Gebieten folgende, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 (3) BauNVO) nicht zulässig:  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im WA<sub>2</sub>-Gebiet bzw. 0,3 im WA<sub>1</sub>-Gebiet 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% Fugenanteil), Rasensteinen, Schotterterrassen o.ä..

Nr. 3 Garagen und Nebenanlagen

Für das gesamte Plangebiet gilt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) Nebenanlagen als Gebäude (§14 (1) BauNVO) und Garagen sowie überdachte Stellplätze (§12 BauNVO) gemäß §23 (5) BauNVO unzulässig sind.

Nr.4 Oberkante Fußboden im Erdgeschoß

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

Nr.5 Pflanzqualitäten

Die Begrünung im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>2</sub> ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Nr.5.1 Gehölze in den festgesetzten Pflanzflächen

Bäume	Sträucher
Acer campestre [Feldahorn]	Cornus sanguinea [Roter Hartriegel]
Acer pseudoplatanus [Bergahorn]	Corylus avellana [Hasel]
Alnus glutinosa [Schwarzerle]	Crataegus monogyna [Eingriffeliger Weißdorn]
Betula pendula [Sandbirke]	Prunus spinosa [Schlehe]
Betula pubescens [Moorbirke]	Frangula alnus [Faulbaum]
Carpinus betulus [Hainbuche]	Rubus fruticosus [Brombeere]
Fagus sylvatica [Rotbuche]	Rubus idaeus [Himbeere]
Fraxinus excelsior [Gemeine Esche]	Salix aurita [Ohrchenweide]
Populus tremula [Stieleiche]	Salix cinerea [Grauweide]
Quercus robur [Stieleiche]	Sambucus nigra [Schwarzer Holunder]
Sorbus aucuparia [Vogelbeere]	
Tilia cordata [Winterlinde]	

Nr.5.2 Bäume für Einzelbaumpflanzungen im WA<sub>2</sub>-Gebiet

Acer pseudoplatanus [Bergahorn]
Betula pendula [Sandbirke]
Carpinus betulus [Hainbuche]
Fagus sylvatica [Rotbuche]
Fraxinus excelsior [Gemeine Esche]
Quercus robur [Stieleiche]
Sorbus aucuparia [Vogelbeere]
Sorbus intermedia [Schwedische Mehlbeere]
Tilia cordata [Winterlinde]

Nr.5.3 Zur Begründung des WA<sub>2</sub>-Gebietes sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- In den festgesetzten Pflanzflächen sind Sträucher als ein bis zweimal verpflanzte Sträucher einzubringen.
- Die in den Pflanzflächen integrierten Bäume sind als mindestens zweimal verpflanzte Heister einzubringen.
- Festgesetzte Einzelbaumpflanzungen sind mit Hochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 durchzuführen

Nr.6 Pflicht zur Pflanzung von Solitärbäumen auf Baugrundstücken

Für das WA<sub>2</sub>-Gebiet gilt:  
Zusätzlich zu den im Plan dargestellten Gehölzpflanzungen sind gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB bei Bebauung von Grundstücken je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (siehe TF 5.2) in den angegebenen Pflanzgrößen (siehe Punkt 5.3) oder zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu sichern.

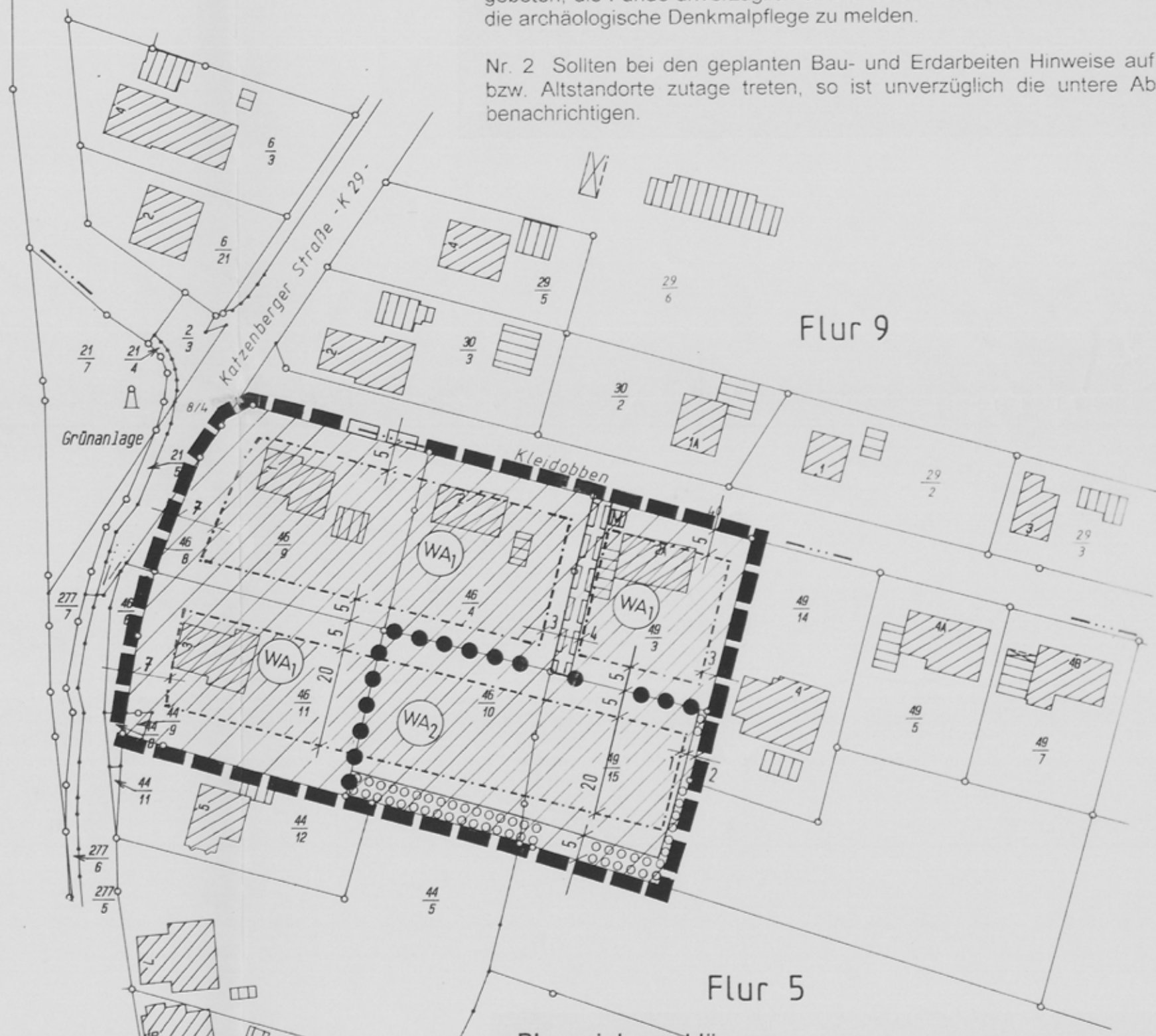
Nr.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Für das WA<sub>2</sub>-Gebiet gilt:  
Die gemäß §9(1) Nr.25a BauGB mit Pflanzbindung versehenen Pflanzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern aus Punkt 5.1 zu bepflanzen. Diese freiwachsenden Pflanzungen sind im wesentlichen aus Sträuchern aufzubauen, Bäume sind zu einem Anteil von 10 bis 20 % zu integrieren. Die Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m durchzuführen.

Hinweise

Nr. 1 Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

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



Planzeichenerklärung:

- WA<sub>1</sub> Allgemeine Wohngebiete (siehe TF)
- 0,3 Grundflächenzahl (siehe TF Nr. 2)
- 0,5 Geschoßflächenzahl
- II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- Überbaubare Flächen
- Nicht überbaubare Fläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe TF Nr.7)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Standort für Müllbehälter

Für alle als WA<sub>1</sub> festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gilt:

TF: 1,3,4	II
0,3	0,5
o	

Für alle als WA<sub>2</sub> festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gilt:

TF: 1,3,4,5,6 und 7	II
0,3	0,5
o	

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches ( BauGB ) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt **Weener (Ems)** diesen **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan** Nr. **2.H**, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

**Weener,** den **18.02.1999** **Stadt Weener (Ems)**  
Der Bürgermeister **J. A. Müller** **Stadtdirektor**  
( SIEGEL )

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

**x Vorhabenbezogenen**  
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am **05.10.1998** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. **2.H** beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **22.10.1998** ortsüblich bekanntgemacht worden.  
**Weener,** den **25.03.1999** **Stadt Weener (Ems)**  
Der Bürgermeister **J. A. Müller** **Stadtdirektor**

Planunterlage

Kartengrundlage: **Gemarkung Holthusen - Flur 5**  
Maßstab: **1:2000**

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, 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 02.07.1998 ). 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.

LEER, den 23.03.1999 Im Auftrage:  
Katasteramt LEER. ( Unterschrift )  
Vermessungsoberratsrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom **Planungsbüro Dr. Müller, Oldenburg**.  
**Oldenburg** den **11.02.1999** **Stadt Weener (Ems)**  
Der Bürgermeister **J. A. Müller** **Stadtdirektor**

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am **05.10.1998** dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **22.10.1998** ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom **23.10.1998** bis **10.12.1998** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
**Weener,** den **25.03.1999** **Stadt Weener (Ems)**  
Der Bürgermeister **J. A. Müller** **Stadtdirektor**

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
..... den .....  
( Unterschrift )

Satzungsbeschuß

**Vorhabenbezogenen**  
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **18.02.1999** als Satzung ( § 10 BauGB ) sowie die Begründung beschlossen.

**Weener,** den **25.03.1999** **Stadt Weener (Ems)**  
Der Bürgermeister **J. A. Müller** **Stadtdirektor**

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ..... angezeigt worden.  
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage ( Az.: ..... ) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Beitrittsbeschuß

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom ..... ( Az.: ..... ) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.  
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
..... den .....  
( Unterschrift )

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß ist gemäß § 10(3) BauGB am **01.04.1999** im Amtsblatt **für den Landkreis** bekanntgemacht worden.  
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am **01.04.1999** rechtsverbindlich geworden.  
**Weener,** den **19.04.1999** **Stadt Weener (Ems)**  
Der Bürgermeister **J. A. Müller** **Stadtdirektor**

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
**Weener,** den **27.10.2003** **Stadt Weener (Ems)**  
Der Bürgermeister **J. A. Müller** **Stadtdirektor**

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
..... den .....  
( Unterschrift )

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.  
..... den .....  
( Unterschrift )

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage ( Az.: ..... ) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.  
..... den .....  
Höhere Verwaltungsbehörde .....  
( Unterschrift )

Rechtsgrundlagen

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


**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke**  
(Baubutzungsverordnung - 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 12. März 1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

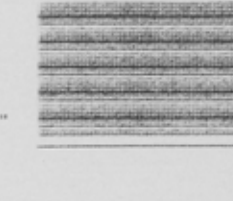
**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts**  
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58 )

**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  
Vorhabenbezogener B-Plan Nr.2 " Kirchstraße / Kleiddobben "



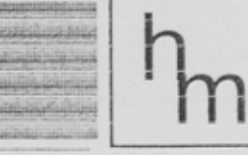
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.2H

" Kirchstraße / Kleiddobben "




Stand der Planung: 27. Januar 1999

Übersichtsplan



**Planungsbüro Dr.-Ing. Müller**  
Städtebau - Raumplanung - Architektur  
Tannenstraße 2 26122 Oldenburg Tel. 0441/777492 Fax 0441/775729



Gemarkung Holthusen Flur 5 tlw.

Maßstab 1:1000

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 24.07.98 L4-649/98

Vermessungs- und Katasterbehörde Leer

Planunterlage ergänzt am:

Vermessungs- und Katasterbehörde Leer