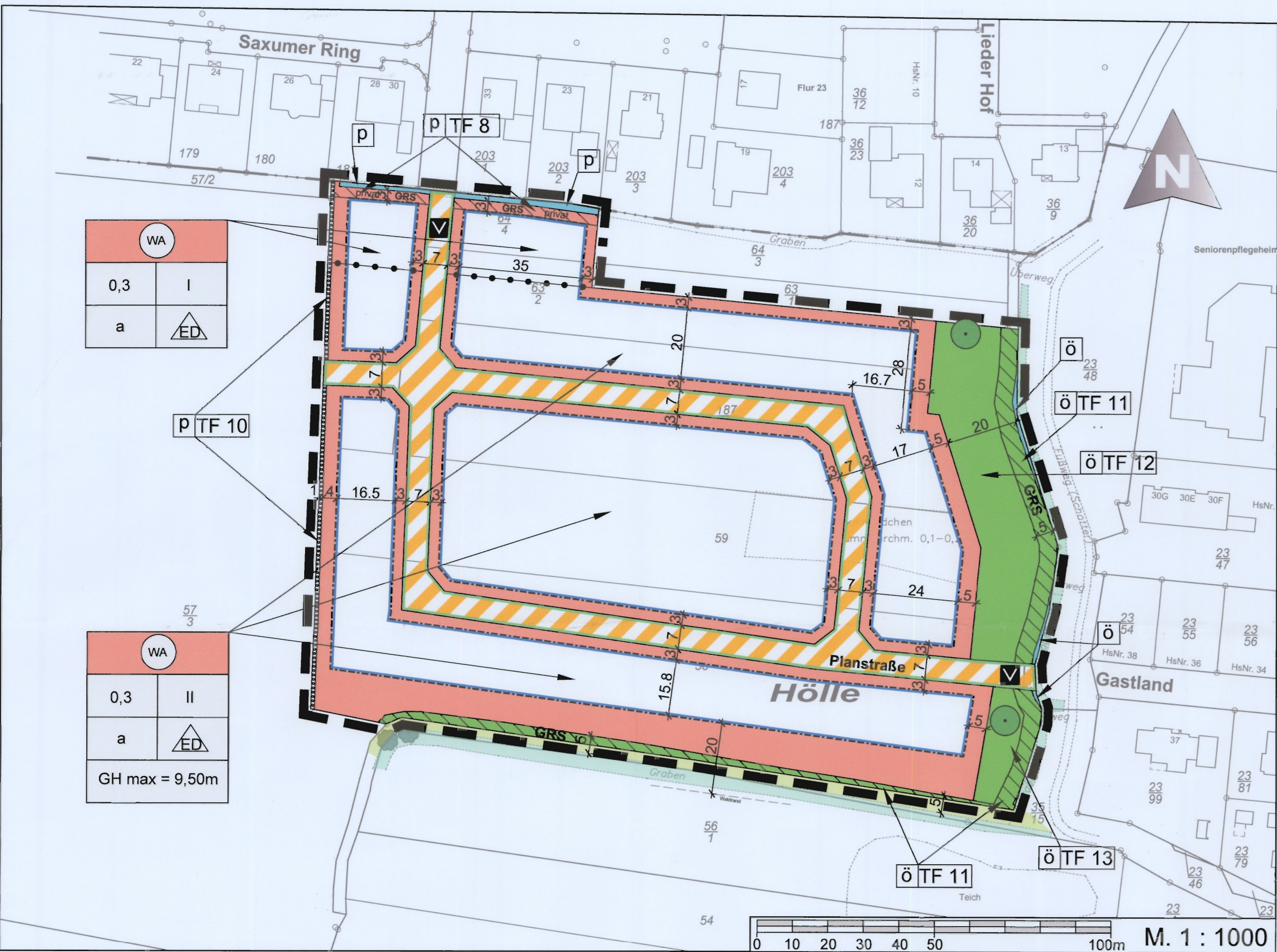


PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gemäß PlanzV 90)

- 1. Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH max Gebäudehöhe als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - a Abweichende Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich

- 5. Grünflächen
 - Öffentliche Grünfläche
- 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - ö p vorhandener Graben: öffentlich - privat
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (hier: privat zu pflanzende Hainbuchenhecke)
 - Erhalt von Einzelbäumen
- 8. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Gewässerräumstreifen (GRS) : öffentlich - privat

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

TEXTLICHE FESTSETZUNG

- 1. Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

- 2. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude
Im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig. Bei Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da sie eigenständig nutzbar ist.

- 3. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen
Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sowie im Bereich zwischen den öffentlichen Grünflächen und den gartenseitigen Baugrenzen unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

- 4. Bauweise
Innerhalb der WA- Gebiete gilt die abweichende Bauweise (a).
Gemäß § 22 BauNVO sind in der abweichenden Bauweise Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung:
 - Einzelhäuser max. 16,00 m
 - Doppelhäuser max. 20,00 m.Auf die zulässigen Gebäudelängen sind Nebengebäude wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, u.a. nicht anzurechnen.

- 5. Überschreitung der Grundfläche
Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf max. 50 von Hundert (50%) begrenzt.

- 6. Gebäudehöhe
Die maximale Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf 9,50 m betragen. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die fertige Fahrbahndecke der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche, gemessen in Straßenmitte.

- 7. Festsetzung der Höhenlage
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 30 cm über der fertigen Fahrbahndecke der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche, gemessen in Straßenmitte, (unterer Bezugspunkt) liegen.

- 8. Gewässerräumstreifen (Privat)
Die Fläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Zweckbestimmung Gewässerräumstreifen (GRS) dient der Räumung des angrenzenden Gewässers. Die Fläche ist von Anpflanzungen, Einzäunungen und sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten.

- 9. Private Anpflanzungen (Durchgrünung)
Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter und heimischer Laubbaum der nachfolgenden Artenliste 1, mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach der Herstellung des Hauptgebäudes) und bei Abgang zu ersetzen:
 - Feld-Ahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Stiel-Eiche (Quercus robur)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)

- 10. Private Anpflanzungen (westliche Eingrünung)
An der Westgrenze des Wohngebietes werden geschnittene Hecken aus Hainbuche (Carpinus betulus) (l. Heister 100 - 120 cm, mit Ballen) in der Pflanzperiode nach der Rohbauerstellung des Hauptgebäudes vom Erschließungsträger gepflanzt und 3 Jahre gepflegt. Die Hecken sind dauerhaft von den Grundstückseigentümern zu pflegen, mit einer Mindesthöhe von 150 cm zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 11. Öffentliche Grünfläche/ Gewässerräumstreifen
Die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerräumstreifen (GRS) dient der Räumung des Gewässers II. Ordnung „Hölle“, sowie der linear ausgebildeten Regenwasserrückhaltung. Die Fläche ist von Anpflanzungen, Einzäunungen und sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten.

- 12. Öffentliche Grünfläche
Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche wird die Anlage einer linearen Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Die verbleibende Fläche ist mit einem durchgängigen, flächenhaften und dichtem Gehölzstreifen aus standortgerechten und heimischen Gehölzen der nachfolgenden Artenliste 2 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen :

Bäume (Mindestqualität: Heister 2x v. mB. 200-250 cm) <ul style="list-style-type: none">Feld-Ahorn (Acer campestre)Hainbuche (Carpinus betulus)Esche (Fraxinus excelsior)Stiel-Eiche (Quercus robur)Bruch-Weide (Salix fragilis)Eberesche (Sorbus aucuparia)Silber- Weide (Salix alba)Moor-Birke (Betula pubescens)Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)	Sträucher (Mindestqualität: leichte Sträucher 3 Triebe, 70-90 cm) <ul style="list-style-type: none">Hasel (Corylus avellana)Weißdorn (Crataegus monogyna)Hunds-Rose (Rosa canina)Holunder (Sambucus nigra)Ohrchen-Weide (Salix aurita)Purpur-Weide (Salix purpurea)Faulbaum (Frangula alnus)
---	--

Es sind die Angaben des Umweltberichtes zu beachten.

- 13. Öffentliche Grünfläche
Die Öffentliche Grünfläche ist mit einem durchgängigen, flächenhaften und dichtem Gehölzstreifen aus standortgerechten und heimischen Gehölzen der Artenliste 2 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

HINWEISE

- 1. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel. 04941 / 1799 - 32, unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.

- 2. Bodenschutz
Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte, dem nicht entgegenstehen. Bodenaushub, der auf Grundstücken Dritter verwertet werden muss, stellt Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes dar und ist somit einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verwertungsmaßnahmen (z.B. Flächenauffüllungen, Lärmschutzwälle) unterliegen gegebenenfalls genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind vorab mit dem Landkreis Leer abzustimmen.
Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderearbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

- 3. Ablagerungen
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

- 4. Erkundigungspflicht
Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

- 5. Trinkwasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Weener des Wasserversorungsverbandes Rheiderland. Maßgebend ist die Verordnung für die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen (Brunnen I und Brunnen VII) des Wasserwerkes Weener des Wasserversorungsverbandes Rheiderland- "Wasserschutzgebiet Weener" - veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems Nr. 50 vom 13.12.1996.
Alle Maßnahmen, die die Güte des Trinkwassers beeinträchtigen können, sind verboten.
Hierzu gehören insbesondere :
 - das Versenken von Abwasser sowie des von Verkehrsflächen abfließenden Wassers 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

VERFAHRENSVERMERKE

- Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Weener diesen Bebauungsplan Nr. 139W "Südlich Dollartstraße" , bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

- Weener, den 08.03.2016 L.S. Stadt Weener (Ems) Der Bürgermeistergez. Sonnenberg.....L. Sonnenberg

- Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 10.09.2013 die Aufstellung des Bebauungs-planes Nr. 139W "Südlich Dollartstraße" beschlossen.

- Weener, den 08.03.2016 L.S. Stadt Weener (Ems) Der Bürgermeistergez. Sinnigen.....I. A. Sinnigen

- Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2014 LGLN LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich Katasteramt Leer

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.08.2014). 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 07.03.2016 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl. Ing. Dirk Beening
gez. D. BeeningL.S.
Unterschrift

- Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139W "Südlich Dollartstraße" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich, Am Pferdemarkt 1, 26603 Aurich.

- Aurich, den 04.03.2016 Planverfasserin i.A.gez. S. Janzen.....Dipl.-Ing. S. Janzen

- Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 16.07.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 29.07.2015 bis einschließlich 01.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2015 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 02.09.2015 ihre Stellungnahme abzugeben.

- Weener, den 08.03.2016 L.S. Stadt Weener (Ems) Der Bürgermeistergez. Sinnigen.....I. A. Sinnigen

- Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Weener hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.10.2015 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

- Weener, den 08.03.2016 L.S. Stadt Weener (Ems) Der Bürgermeistergez. Sonnenberg.....L. Sonnenberg

- Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.03.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.03.2016 Kraft getreten.

- Weener, den 22.03.2016 L.S. Stadt Weener (Ems) Der Bürgermeistergez. I. A. Sinnigen.....

- Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

- Weener, den Stadt Weener (Ems) Der Bürgermeister



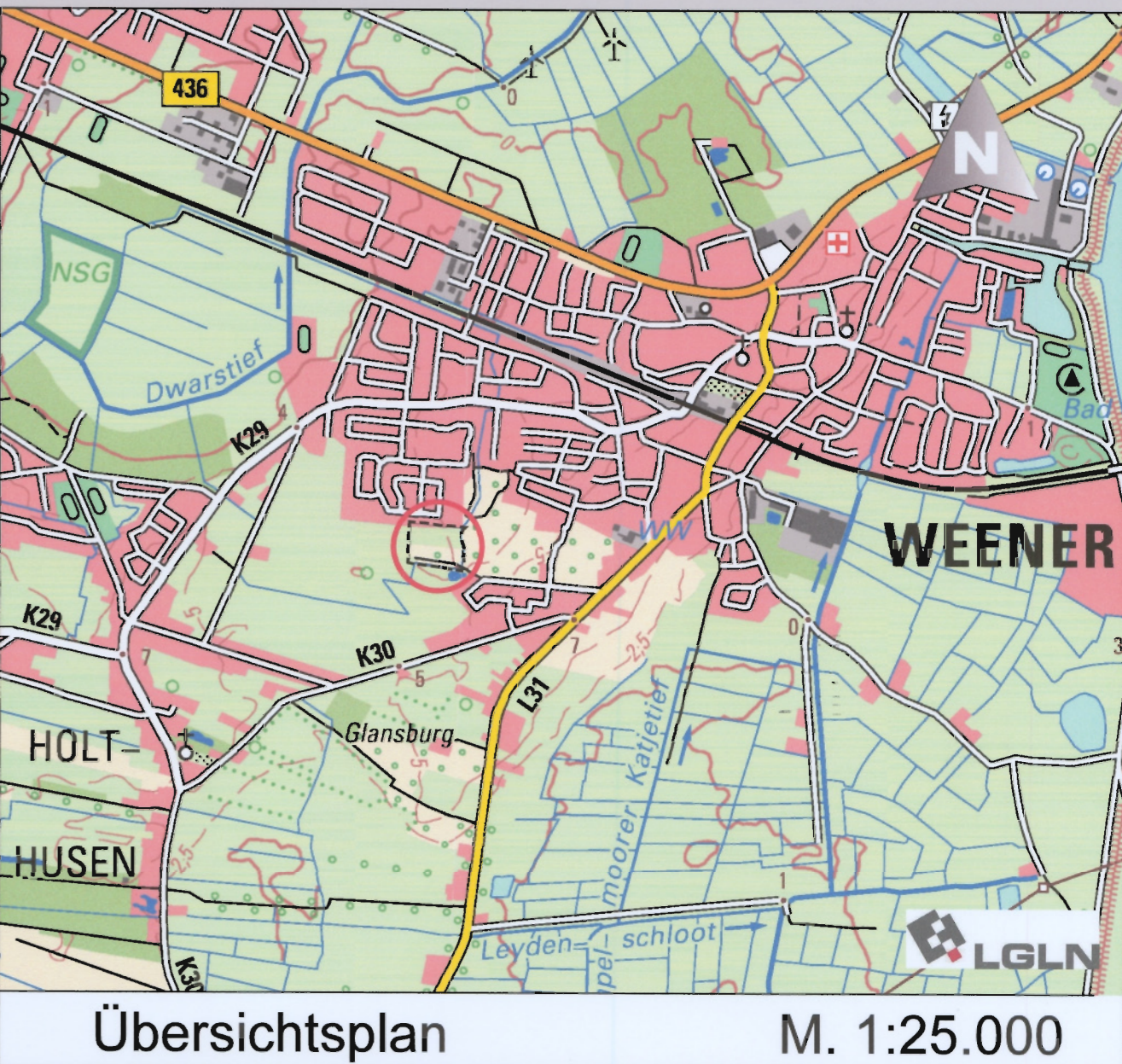
Stadt Weener


115

Bebauungsplan Nr. 139W

"Südlich Dollartstraße"

mit Textlichen Festsetzungen





Abschrift

Stad Weener (Ems)
Der Bürgermeister
J. A. Janzen