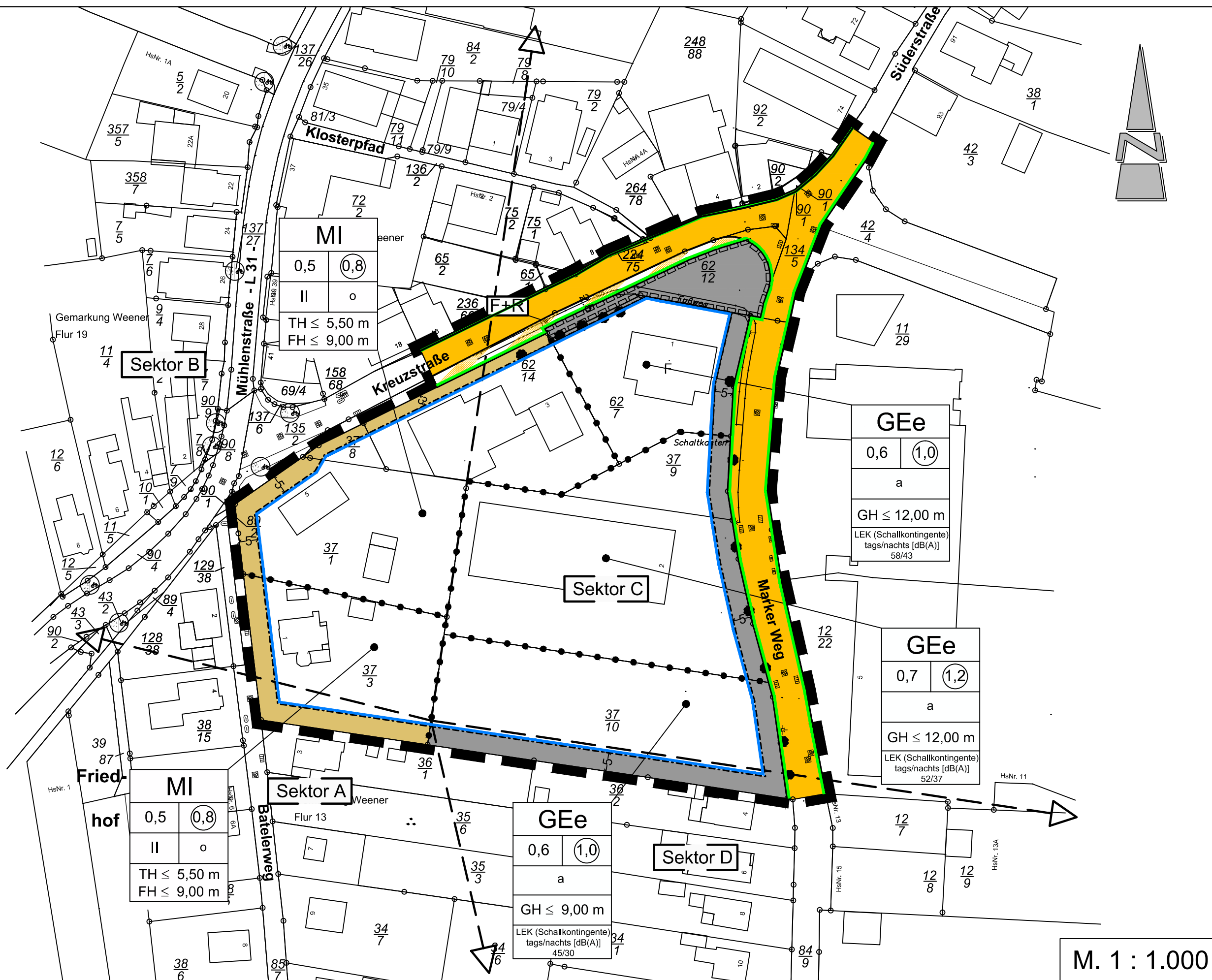


Stadt Weener

Bebauungsplan Nr. 144 W "Bereich westlich Marker Weg" mit örtlichen Bauvorschriften



M. 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO nicht zulässig § 1 (5) BauNVO. Vergnügungstätten als ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO.
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO). Im Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) nach DIN 45691, Abschnitt 5 zu prüfen.

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente (LEK) um folgende Zusatzkontingente gem. DIN 45691:

Richtungssektor	Zusatzkontingent (LEK,zus.k) in dB	
	Tag	Nacht
A	11	11

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 W angegebenen Emissionskontingente (LEK) wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- und zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und Boden- und Meteorologiedämpfung durchgeführt.

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 144 W gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:	
Gebäudehöhe (GH):	obere Gebäudekante
First (FH):	obere Firstkante
Traufhöhe (TH):	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut

Unterer Bezugspunkt:
Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Bauhöhen (Gebäude- bzw. Firsthöhe) durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

- In der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind bauliche Anlagen mit einer Gebäudelänge von über 50,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 W überein.
- Innerhalb des Plangebietes sind die Fassaden der Hauptgebäude in den Farben Rot bis Rotbraun oder Rotblau auszuführen. Für die Fassaden von gewerblichen Zweckbauten sind auch die Farben Grau oder Anthrazit zulässig. Die Dachneigungen sind in Rot-, Braun-, Grautönen oder in Schwarz anzulegen. Wand- und Dachbaustoffe sind nur in den Glanzgraden seidenglänzend, seidenmatt und matt (entsprechend einem Reflektometerwert < 60) gem. DIN EN 13300 zulässig.
- Zulässig sind je Betrieb und Fassadenseite höchstens eine an der Fassade angebrachte und eine freistehende Werbeanlage. Darüber hinaus sind bis zu drei ortsfeste Fahnen zulässig.
- Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig im Einfahrtsbereich, in der Zone der Hauptzufahrt zwischen dem nächstgelegenen Gebäude und der Straßenverkehrsfläche.
- Werbeanlagen (mit Ausnahme von Fahnen) dürfen die Traufe bzw. den Ortsgang nicht überragen, die maximale Höhe der Werbeanlagen ist 12,0 m (Oberkante). Freistehende Werbeanlagen (mit Ausnahme von Fahnen) dürfen eine Höhe von 4 m über Boden und eine maximale Größe von 2,70 m x 3,70 m (Euronorm) nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie bspw. Klappschilder, Fahnen, Transparente, Wimpelbänder und Wimpelketten, etc. sind nicht zulässig.
- Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden (§ 80 NBauO).

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Stadt Weener diesen Bebauungsplan Nr. 144 W "Bereich westlich Marker Weg" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Weener, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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.

Weener, Katasteramt Leer

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 W "Bereich westlich Marker Weg" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 W "Bereich westlich Marker Weg" mit örtliche Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht.

Weener, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 W "Bereich westlich Marker Weg" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 W "Bereich westlich Marker Weg" und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Weener, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Weener hat den Bebauungsplan Nr. 144 W "Bereich westlich Marker Weg" mit örtliche Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weener, Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 144 W "Bereich westlich Marker Weg" mit örtliche Bauvorschriften ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Weener, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 144 W "Bereich westlich Marker Weg" mit örtliche Bauvorschriften ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Weener, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 144 W "Bereich westlich Marker Weg" stimmt mit der Urschrift überein.

Weener, Bürgermeister

HINWEISE / ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 0494 1/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Leer abzustimmen.
- Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Stadt Weener einzusehen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiete (MI)
- GEe** Gewerbegebiete (GEe) mit Nutzungseinschränkungen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 1,2** zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 1,2
- 0,7** zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,7
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II
- GH ≤ 13,00 m** maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ≤ 13,00 m
- TH ≤ 5,50 m** maximal zulässige Traufhöhe (TH) ≤ 5,50 m
- FH ≤ 11,50 m** maximal zulässige Firsthöhe (FH) ≤ 11,50 m

3. Bauweise, Baugrenzen

- o** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung **F+R** Fuß- und Radweg

5. Sonstige Planzeichen

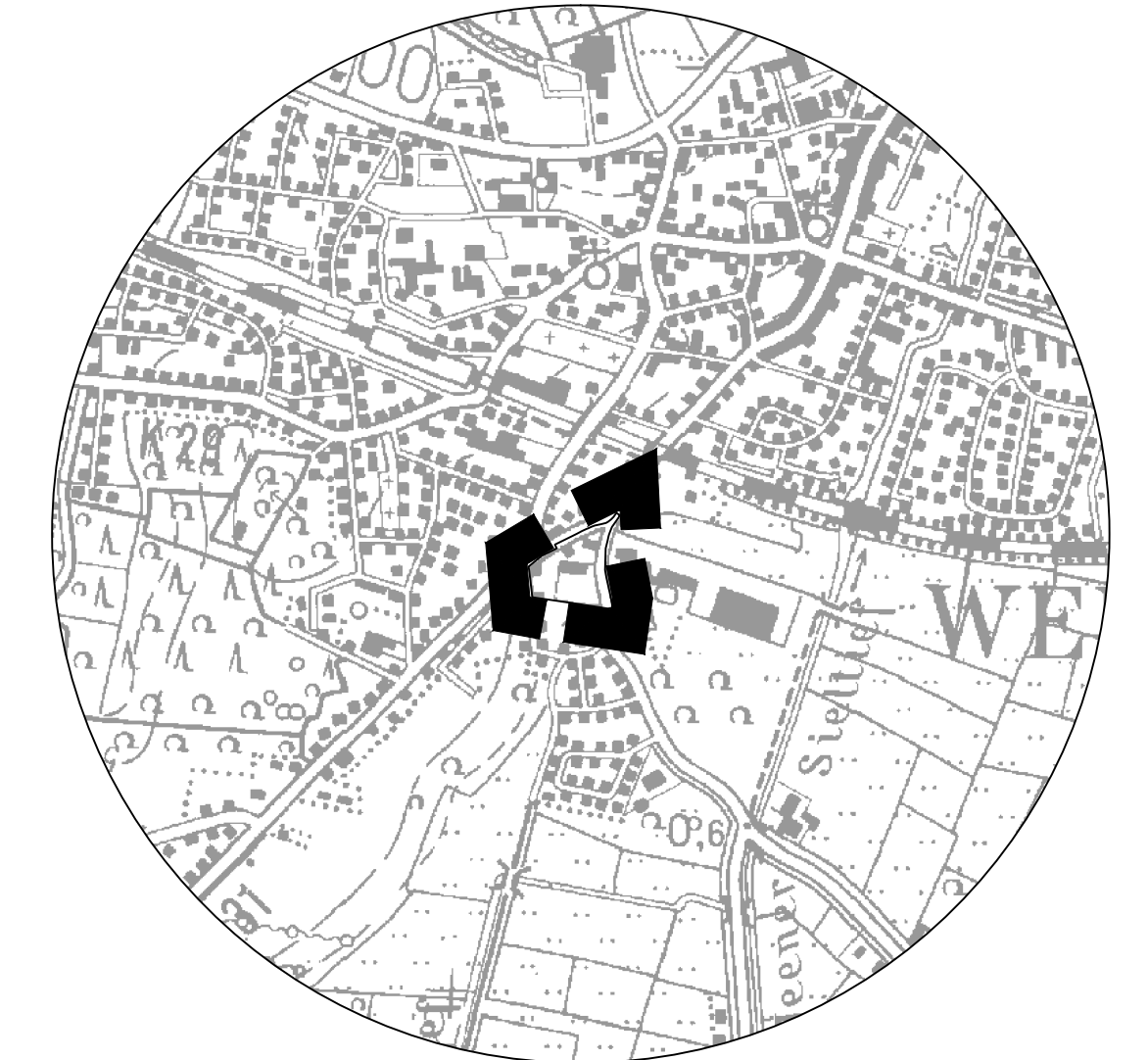
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Emissionskontingente (LEK), Tag- und Nachtwerte
LEK 52 dB (A) tags
LEK 37 dB (A) nachts
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691

Stadt Weener

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 144 W "Bereich westlich Marker Weg" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

24.02.2017

Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

