

# Stadt Weener

## Bebauungsplan Nr. 95 W "Nördlich der B 436"



### HINWEISE

1. Rechtsgrundlagen:  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in der Fassung vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2013 (Nds. GVBl. S. 113)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), geändert durch das Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338)

2. DIN Normen und FLL-Richtlinien:  
Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen sowie die FLL-Richtlinien können im Planungsamt der Stadt Weener eingesehen werden.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefässerchen, Holzkohleansammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbörde des Landkreises Leer, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Olfener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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 Denkmalschutzbörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagierungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets 1 (SO1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" ist ein Einkaufszentrum mit folgenden Nutzungen zulässig:
  - Ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 2.800 m<sup>2</sup>. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente der Weeneraner Liste 2017 darf maximal 2.520 m<sup>2</sup> betragen. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente der Weeneraner Liste darf maximal 10% der Verkaufsfläche betragen.
  - Ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.200 m<sup>2</sup>. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente der Weeneraner Liste 2017 darf maximal 1.080 m<sup>2</sup> betragen. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente der Weeneraner Liste darf maximal 10% der Verkaufsfläche betragen.
  - Zwei Bekleidungsmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 910 m<sup>2</sup>. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente für Bekleidung und Waschen muss mindestens 65 % der Verkaufsfläche betragen. Die Verkaufsfäche je Ladenlokal muss mindestens 200 m<sup>2</sup> betragen. Als Randsortimente sind folgende zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente der Weeneraner Liste 2017 zulässig: Lederwaren / Schuhe mit maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Hausr. / Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik / Geschirraccessoires / Wohnaccessoires mit maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Sportartikel / Campingartikel mit maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Haus- und Tischwäsche mit maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Sonstige Sortimente gem. Weeneraner Liste dürfen maximal 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.
  - Bis zu zwei Ladenlokale des Lebensmittelhandwerks oder Kioske mit jeweils maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Weeneraner Liste 2017.
  - Geschäfts- und Bürogebäude sowie Schank- und Speisewirtschaften
  - Lager- und Produktionsflächen.
  - Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf.

- Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets 2 (SO2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Bau- und Gartenfachmarkt" ist ein Bau- und Gartenfachmarkt mit folgenden Nutzungen zulässig:
  - Ein Bau- und Gartenfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 3.740 m<sup>2</sup>. Der Anteil der nicht zentrenrelevanten Sortimente der Weeneraner Sortimentsliste für Bau- und Heimwerkerbedarf, Gärten und Pflanzen muss mindestens 75% der Gesamtverkaufsfläche umfassen.

Von den zentrenrelevanten Sortimenten der Weeneraner Liste 2017 sind nur die Sortimente Hausrat / Glas / Porzellan / Keramik / Wohnaccessoires / Geschirrartikel auf maximal 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) sowie das Sortiment Spielwaren auf maximal 240 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) zulässig. Weitere zentrenrelevante Sortimente sind nicht zulässig. Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente, die nicht unter das Hauptsortiment fallen, gem. Weeneraner Liste 2017 dürfen je Sortiment 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

- Geschäfts- und Bürogebäude sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Lager-, Produktions- und Großhandelsflächen.
- Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf.

### Weeneraner Liste 2017

Nahversorgungsrelevante Sortimente:  
Lebensmittel, Getränke, Wasch- und Putzmittel, Zeitungen, Zeitschriften, pharmazeutischer Bedarf

Zentrenrelevante Sortimente:  
Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe, Hausr./Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschirrartikel, Wohnaccessoires, Foto, Film, Optik, Akustik, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Sportartikel und -bekleidung, Fahreräder und Zubehör, Bücher, Papier, Schreibwaren, Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer, Traktoren, Software, Telekommunikation, Spielwaren, Musikalien und Musikinstrumente, Baby- und Kinderartikel, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe, Drogen- und Kosmetikartikel, Parfümerieartikel, Sanitätswaren, Schnittblumen, Antiquitäten/Kunst

Nicht Zentrenrelevante Sortimente:  
Möbel, Küchen, Campingartikel und -möbel, Bettwaren, Matratzen, Lampen/Leuchten, Haus- und Tischwäsche, Gardinen und Zubehör, Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten, Ktz-Zubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Pflanzen, Tierbedarf, Elektrogrillgeräte, Büro-Informationstechnik, Sportgrillgeräte, Reiseport, Angeln, Waffen, Jagdbedarf, Erotikartikel

### Definition der Verkaufsfläche

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Zu den Verkaufsflächen gehören demnach auch:

- Der Raum hinter der Kasse (Kassenzone), der von den Kunden u. a. für die Verpackung und das Umladen der Ware genutzt werden kann oder als Verteilerfläche bzw. Zugangsfläche zu dem Konzessionär oder zum Ausgang dient.
- für Kunden zugängliche Flächen eines Verteilerflures (sog. Mall) oder ähnliche kundenzugängliche bauliche Anlagen.
- Kundenlokalen und ihre Zugangsräume/-flächen, Eingänge und Flure, Windfänge oder Windfangsanlagen.
- Flächen innerhalb des Selbstbedienungsladens, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse, Fleisch und Wurstprodukte etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt.
- für die Kunden uneingeschränkt zugänglichen Lagerflächen, Flächen für Einkaufswagen innerhalb des Gebäudes,
- Ausstellungsfächen für Aktions- oder Saisonswaren außerhalb des Eingangsbereiches bzw. neben dem Eingangsbereich auf überdachten oder ähnlichen Flächen am Gebäude,
- Pflandräume, die von Kunden betreten werden können.

3. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

4. Eine Nachtanlieferung zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist in gesamten Geltungsbereich unzulässig. Eine Nachanlieferung kann ausnahmsweise zulässig werden, wenn im Rahmen eines Einzelneachweises gutachterlich belegt wird, dass alleine aufgrund der Ausbreitungsbedingungen (z. B. Baukörperstellung, Position Fenster, Gestalt Baukörper, Einhausung der Anlieferung oder ähnliches) den Anforderungen an den Schallschutz Rechnung getragen werden.

5. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (H) ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an der neuen Feldstraße (Höheniveau des vorhandenen Straßenkörpers), gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mittleren vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

6. In den festgesetzten abweichenden Bauweisen (a) gem. § 22 (4) BauGB gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Abweichung, das Gebäude mit über 50,00 m Länge zulässig sind.

7. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche gem. § 15 BauGB mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 1 (1) Nr. 25 a) BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzplantierungen in Form einer Baum-Strauch-Hcke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Bauphase folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Besisstellungen durch Neupflanzungen zu ersetzen.

zu verwendende Pflanzenarten:  
Bäume: Steieleiche, Traubeneiche, Schwarzerle, Sandbirke, Hainbirke, Rotbuche, Feldahorn Straucher: Weißdorn, Schwarzer Holunder, Faulbaum, Haselnuss, Schlehe, Hartriegel

zu verwendende Qualitäten:  
Bäume: leichte Verpfanzung, Höhe 125 - 150 cm  
Straucher: leichte Verpfanzung, Höhe 70 - 80 cm

8. Je Angefangenes 150 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche ist ein hochstimmiger, großvolumiger, standortgerechter, heimischer Laubbau bestimmt und erlaubt zu errichten. Die Bäume sind oberflächlich zu unterhalten und bei Abtrag durch Neupflanzung, gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche bei Neupflanzungen muss mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16 m<sup>2</sup> für den Einzelbaum nicht erreicht wird, sind zusätzliche technische Lösungen (z. B. überfahrbare Baumschleifen, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkrone zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig.

zu verwendende Pflanzenarten:  
Stieleiche, Rotbuche, Traubeneiche, Hainbirke, Weißbirke

zu verwendende Qualitäten:  
Bäume: leichte Verpfanzung, Stammdurchmesser 14-16 cm

9. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 1 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldflächen/Baufeldfreiraum - (ausgenommen Gehölzfernentfernung) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldflächen/Baufeldfreiraum - (ausgenommen Gehölzfernentfernung) ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 1 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfall- und Rodungsvorkehrungen, zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für hohenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermauskommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten gegebenenfalls einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abtrag durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche bei Neupflanzungen muss mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16 m<sup>2</sup> für den Einzelbaum nicht erreicht wird, sind zusätzliche technische Lösungen (z. B. überfahrbare Baumschleiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkrone zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig.

### PRÄAMBEL UND AUFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Stadt Weener diesen Bebauungsplan Nr. 95 W "Nördlich der B 436", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Weener, den .....

Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAIE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (LGKN)  
© 2018

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 Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, .....  
Beiningen, .....

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 W "Nördlich der B 436" wurde ausgearbeitet von  
Diekmann + Mosebach & Partner.

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

#### AUFSTELLUNGSBECHLASS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 W "Nördlich der B 436" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Weener, .....  
Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 W "Nördlich der B 436" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 W "Nördlich der B 436" und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelagert.

Weener, .....  
Bürgermeister

#### SATZUNGSBECHLASS

Der Rat der Stadt Weener hat den Bebauungsplan Nr. 95 W "Nördlich der B 436" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weener, .....  
Bürgermeister

#### BEKENNTNISMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 95 W "Nördlich der B 436" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.