

Planunterlage

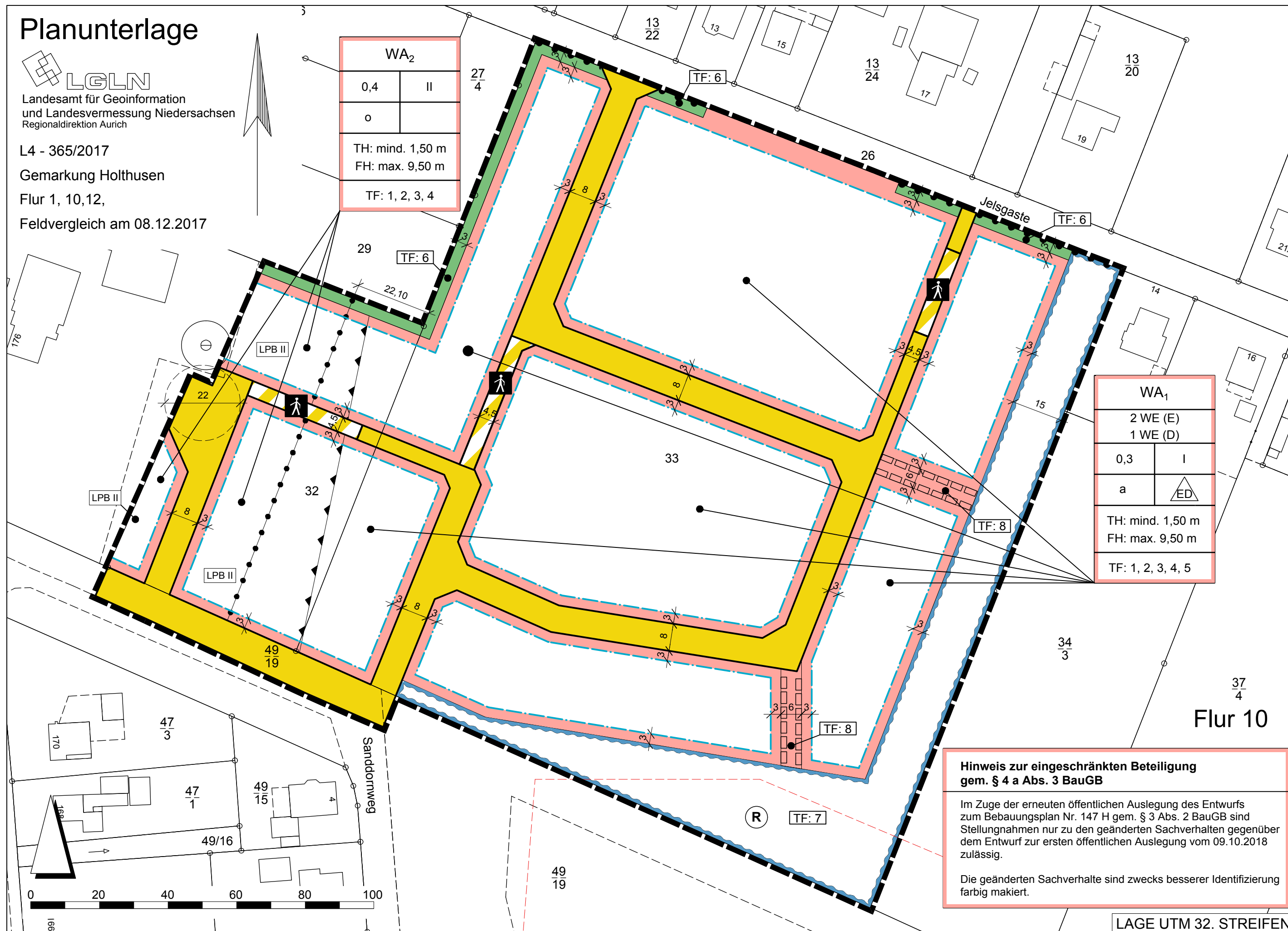
LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

L4 - 365/2017

Gemarkung Holthusen

Flur 1, 10, 12,

Feldvergleich am 08.12.2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I / II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2 WE (E) maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus

1 WE (D) maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Doppelhaus

TH: mind. 1,50 m mindestens zulässige Traufhöhe

FH: max. 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft gemäß TF: 7
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

35 m Waldabstand

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche gem. TF: 9.1 und 45 dB(A)-Linie gem. TF: 9.3

TF: 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 13.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.

2. Bodenfunde

Das Bebauungsplangebiet „Jelsgaste“ wurde im Frühjahr 2017 im Zuge einer Baggerprospektion untersucht. Archäologisch relevante Funde und Befunde konnten nicht festgestellt werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) des Landkreises oder dem archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft; Hafenstr. 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941/179932 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 Arbeit gestattet.

3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altlagierungen, Rüstungsaltsitten) erfasst. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Leer, Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Gemäß § 22 Kreislaufwirtschaftsgesetz besteht die Verantwortung des Bauherrn für die ordnungsgemäße Entsorgung der angefallenen Abfälle so lange, bis die Entsorgung endgültig und ordnungsgemäß abgeschlossen ist. Mit der Entsorgung können Dritte beauftragt werden. Die beauftragten Dritten müssen über die erforderliche Zuverlässigkeit verfügen und eine ordnungsgemäße Entsorgung nachweisen können.

4. Bodenschutz

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

5. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeteiligungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Weener (Ems) zu benachrichtigen.

6. Maßnahmen an Gewässern

Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. v. m. § 108 Nds. Wassergesetzes (NWG) erforderlich. Das Gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten / Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. v. m. § 57 NWG einzuholen.

7. Klimaschutz

Zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher regenerativer Energien ist eine Ausrichtung der Gebäudestellung in südliche bzw. südwestliche Lagen sowie der entsprechenden First-/Dachrichtung empfehlenswert.

8. Abfallentsorgung

Gemäß § 22 Kreislaufwirtschaftsgesetz besteht die Verantwortung des Bauherrn für die ordnungsgemäße Entsorgung der angefallenen Abfälle so lange, bis die Entsorgung endgültig und ordnungsgemäß abgeschlossen ist. Mit der Entsorgung können Dritte beauftragt werden. Die beauftragten Dritten müssen über die erforderliche Zuverlässigkeit verfügen und eine ordnungsgemäße Entsorgung nachweisen können.

HINWEISE (FORTSETZUNG)

9. Vorangegangene Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 147 H „Wohngebiet Jelsgaste“ überdeckt mit seinem Geltungsbereich Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 101 H „Östlich Tichelwarfer Straße / ehemaliges Kleingartenland“. Der Bebauungsplan Nr. 101 H „Östlich Tichelwarfer Straße / ehemaliges Kleingartenland“ tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 147 H „Wohngebiet Jelsgaste“ außer Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1 u. 4 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude allgemein zulässig.

1.2 Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Nachbarschaftsläden), nicht störende Handwerksbetriebe sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für soziale und gesundheitliche können gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Alle weiteren allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 7 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Alle weiteren allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 7 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Ausgenommen hiervon sind Räume gem. § 13 a BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB; §§ 16 u. 18 BauNVO)

2.1 Bezugsebene für die Höhe baulicher Anlagen ist die festgesetzte Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahndecke) in der Straßenmitte auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, gilt die Zufahrt im Sinne des § 5 (2) NBauO als Erschließungsstraße im Sinne dieser Festsetzung.

2.2 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens muss mindestens auf der v. g. Bezugshöhe liegen und darf maximal 0,30 Meter über dieser liegen.

2.3 Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch notwendige untergeordnete Bauteile wie Schornsteine können zugelassen werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) u. § 23 (3) BauNVO)

3.1 In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern 15 m nicht überschreiten darf. Sofern als Einzelhaus zwei oder mehr Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Länge von 11 m zulässig.

3.2 Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge der abweichenden Bauweise nicht anzurechnen.

4. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12 (6) u. § 14 (1) BauNVO)

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind in Einzelhäusern je Baugrundstück max. zwei Wohnungen zulässig. Sofern als Einzelhaus zwei oder mehr Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

6. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Flächen, welche keine Gewässer sind, sind als Grünflächen, im Sinne des Bauordnungsrechtes, herzustellen, dauerhaft zu erhalten und von jeglicher Bebauung und sonstigen Hindernissen (z. B. Umzäunung, Lagerflächen, Gehölzen) freizuhalten. Die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden ist unzulässig. Die Lagerung von organischem oder anorganischem Material (z. B. Komposthaufen) ist ebenfalls zu unterlassen.

7. Festsetzung einer Oberflächenwasserrückhalteeinrichtung i. V. m. Festsetzungen zur Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 16 i. V. m. Nr. 25 a BauGB)

7.1 Die festgesetzte Fläche dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit seinen Versorgungstreifen und Wegeanlagen.

7.2 Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt gemäß den Vorgaben einer insbesondere gemäß §§ 6 und 68 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einzuholenden wasserrechtlichen Einleiterlaubnis.

7.3 In dem Bereich, der nicht für die Wasserfläche benötigt wird, ist Scherrasen anzulegen. Weitere Bepflanzungen sind in Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen zulässig.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Regenwasserkanalisation festgesetzt.

9. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9.1 Lärmpegelbereich II

An allen den Verkehrswegen K 32, L 17 und A 31* 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 II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

9.3 Schlafräume

Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, ist sicher zu stellen, dass ein ungestörter Schlaf möglich ist. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

9.4 Freiräume

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den gekennzeichneten Bereichen sind auf der abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), NEUGEFAST DURCH BESCHLUSS VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES UND ANDERER GESETZE VOM 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) HAT DER RAT DER STADT WEENER (EMS) IN SEINER SITZUNG AM _____ DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 147 H, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WEENER, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT WEENER (EMS) HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 147 H „JELSGASTE“ BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WEENER, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE

AMTLICHE PRÄSENTATION (APF)

LIEGENSCHAFTSKARTE

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

MAßSTAB: 1 : 5.000

MAßSTAB: 1 : 1.000

© 2017



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 08.12.2017). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

....., DEN

(ORT) (DATUM)

.....

(AMTLICHE VERMESSUNGSTELLE)

..... SIEGEL

(UNTERSCHRIFT)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT WEENER (EMS) HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WEENER, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT WEENER (EMS) HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 147 H „JELSGASTE“ NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WEENER, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT WEENER (EMS) IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ UND IM _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 147 H „JELSGASTE“ IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

WEENER, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

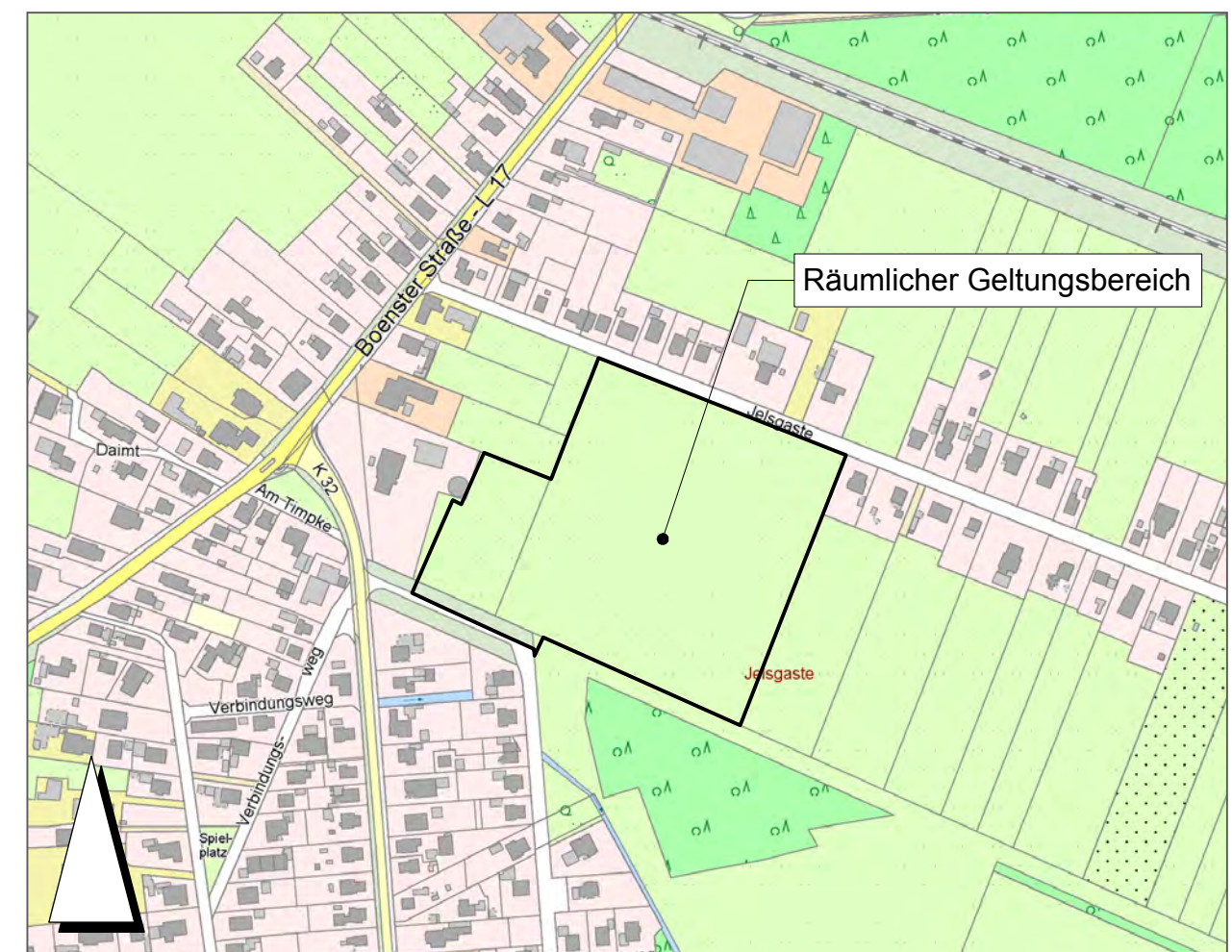
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WEENER, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

ÜBERSICHTSKARTE

M 1: 5.000



GEMEINDE

STADT WEENER (EMS)



PLANINHALT

MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. 147 H
"JELSGASTE"

1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
10603	Bottenbruch	Erhorn		594 x 780	§ 13 b BauGB

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2018_12_05_10603_BP147H_gE.vwx	05.12.2018	geänderter Entwurf

PLANVERFASSER



Thalen Consult GmbH
Sitz der Gesellschaft: Unwaldrstr. 39 26340 Neuenburg

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
Tel. 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG