



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung	MI	Mischgebiet (Gliederung gemäß TF: 3)
2. Maß der baulichen Nutzung	0,6	Grundflächenzahl
	II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	TH: mind. 1,50 m	mindestens zulässige Traufhöhe
	FH: max. 9,50 m	maximal zulässige Firsthöhe
3. Bauweise, Baugrenzen	o	offene Bauweise
	---	Baugrenze
4. Verkehrsflächen	[Gelb]	öffentliche Straßenverkehrsflächen
	---	Straßenbegrenzungslinie
	•••••	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Grünflächen	[Grün]	Grünfläche
6. Sonstige Planzeichen	[Gestrichelt]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	[Gitter]	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	[Punkte]	Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
	[LPB III]	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche gem. TF: 6.1 und 6.2
	[Pfeile]	gekennzeichnete Bereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte gem. TF: 6.4
	TF: 1	gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

HINWEISE

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 29. November 2017.
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 archaischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11, 26603 Aurich, Tel.: 0494/1179932 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.
- Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten**
Im Geltungsbereich sind weder gefährdungsverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altlagierungen, Rüstungsallasten) erfasst. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Leer, Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Bodenschutz**
Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im versiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.
- Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Weener (Ems) zu benachrichtigen.
- 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.
- Klimaschutz**
Zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher regenerativer Energien ist eine Ausrichtung der Gebäudestellung in südliche bzw. südwestliche Lagen sowie der entsprechenden First-Dachrichtung empfehlenswert.
- DIN-, ISO- und andere technische Vorschriften**
Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN-, ISO- und andere technischen Vorschriften können bei der Stadt Weener (Ems) eingesehen werden.
- Vorangegangene Bauleitplanung**
Der Bebauungsplan Nr. 148 H „Tichelwark“ 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. 148 H „Tichelwark“ außer Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO)
1.1 Im festgesetzten Mischgebiet sind gem. § 1 (5) BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen allgemein sowie Vergnügungsstätten im Sinne des Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig.
1.2 Im festgesetzten Mischgebiet werden gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.3 Im festgesetzten Mischgebiet 2 sind gem. § 1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art nicht zulässig.
- 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 Fahrbahnbedecke). 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
6.1 Lärmpegelbereich IV
An allen der „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 IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der „Verkehrswegen K 32, L 17 und A 31“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB III DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen.
6.2 Lärmpegelbereich III
An allen der „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 III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der „Verkehrswegen K 32, L 17 und A 31“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.
6.3 Schlafräume
Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
6.4 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.

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS 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 _____ ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEACHT. 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. 148 H "TICHELWARK" NACH PRÜFUNG DER BEDEUTENDEN 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 _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ UND IM _____ BEKANNTGEACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 148 H "TICHELWARK" 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 _____

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 (NKöMVG) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALABGABENGESETZES 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. 148 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. 148 H "TICHELWARK" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEACHT WORDEN.
WEENER, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE
AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) MAßSTAB: 1 : 5.000
LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1 : 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2017

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBEAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 21.12.2017). SIE IST HINSDRUCKLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.
..... DEN
(ORT) (DATUM)
.....
(AMTLICHE VERMESSUNGSSTELLE)
..... SIEGEL
(UNTERSCHRIFT)

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 5.000



GEMEINDE		STADT WEENER (EMS)			
PLANINHALT		BEBAUUNGSPLAN NR. 148 H "TICHELWARK"		MASSSTAB 1:1.000	
PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
10603	Bottenbruch	Erh. Rü		594 x 780	§ 13 a BauGB
PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI			DATUM	PLANSTAND	
2018_10_09_10603_BP148H_E.wxw			09.10.2018	Entwurf	
PLANVERFASSER					
		INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel. 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG			