

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1 u. 4 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO sind Wohngebäude allgemein zulässig.
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Nachbarschaftsläden), nicht störende Handwerksbetriebe sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Alle weiteren allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO sind nicht zulässig.
 - Die Arten baulicher Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise. Ausgenommen hiervon sind Räume gem. § 13a BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB; §§ 16 u. 18 BauNVO)
 - Bezugsebene für die Höhe baulicher Anlagen ist die festgesetzte Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahndecke). Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, gilt die Zufahrt im Sinne des § 5 (2) NBaO als Erschließungsstraße im Sinne dieser Festsetzung.
 - Die Höhe des Erdgeschossfußbodens muss mindestens auf der v. g. Bezugshöhe liegen und darf maximal 0,30 Meter über dieser liegen.
 - Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch notwendige untergeordnete Bauteile wie Schornsteine können zugelassen werden.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 (4) u. § 23 (3) BauNVO)
 - In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern 15 m und bei Doppelhäusern 22 m nicht überschreiten darf.
 - Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge der abweichenden Bauweise nicht anzurechnen.
- 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.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind in Einzelhäusern je Baugrundstück max. zwei Wohnungen und ist in Doppelhäusern je Baugrundstück max. eine Wohnung zulässig.
- 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.
- Festsetzung einer Oberflächenwasserrückhalteeinrichtung i. V. m. Festsetzungen zur Bepflanzung** (§ 9 (1) Nr. 16 i. V. m. Nr. 25 a BauGB)
 - Die festgesetzte Fläche dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit seinen Versorgungsstreifen und Wegeanlagen.
 - Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt gemäß den Vorgaben einer insbesondere gemäß §§ 8 und 68 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einzuholenden wasserrechtlichen Einleiterlaubnis.
 - In dem Bereich, der nicht für die Wasserfläche benötigt wird, ist Scherrasen anzulegen. Weitere Bepflanzungen sind in Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen zulässig.
- 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.

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 _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEWACHT. 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 BEDEKEN 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 NR. 147 H "JELSGASTE" DURCH DIE STADT WEENER (EMS) IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ UND IM _____ BEKANNTGEWACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. _____ 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.

_____ DEN _____

BÜRGERMEISTER

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

- Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**

0,3 Grundflächenzahl

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH: mind. 1,50 m mindestens zulässige Traufhöhe

FH: max. 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenzen**

a abweichende Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
- Verkehrsflächen**

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**

Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

R Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft gemäß TF: 7 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

35 m Waldabstand

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, Holzkohleasammungen, Schliacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Fleckkonzentrationen, 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.
- Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten**
 Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altlastlagerungen, Rüstungsaltlasten) 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 unversiegelten 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.
- 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.

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 KOMMUNALABGABEGESETZES 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 BEKANNTGEWACHT 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

_____ DEN _____

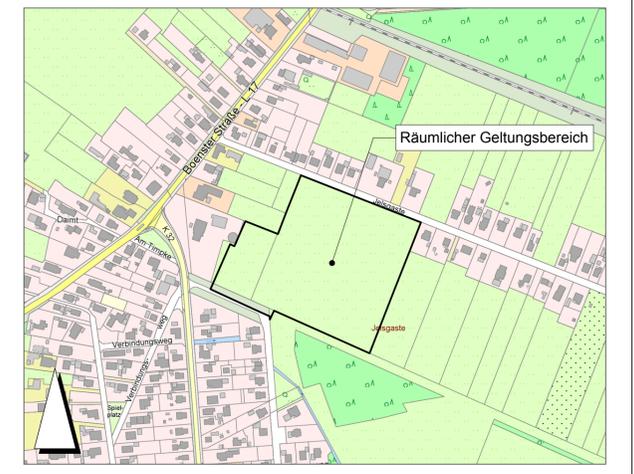
(ORT) (DATUM)

(AMTLICHE VERMESSUNGSSTELLE)

_____ SIEGEL

(UNTERSCHRIFT)

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 5.000



GEMEINDE
STADT WEENER (EMS)

PLANINHALT
BEBAUUNGSPLAN NR. 147 H "JELSGASTE"

MASSSTAB
1:1.000

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

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2018_10_09_10603_BP147H_E.vwx	09.10.2018	Entwurf

PLANVERFASSER
Thalen Consult GmbH
 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