

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Weener (Ems) die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 W "Industriegebiet Geiseweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Weener, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.10.2023). 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.

Dipl.-Ing. Dirk Beening
Hauptstraße 38
26789 Leer

Leer den Offentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 W beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht.

Weener, den Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung, die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Weener, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 W nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weener, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Weener (Ems) ist gemäß § 10 Abs 3 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 W ist damit am in Kraft getreten.

Weener, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 W ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 W und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Weener, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Weener, den STADT WEENER (EMS)
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



gezeichnet:	K. Heise					
Projektleiter:	D. Janssen					
Projektbearbeiter:	S. Spille					
Datum:	21.11.2023	22.11.2023	10.01.2024	17.01.2024	18.01.2024	26.01.2024

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind im Industriegebiet (GI) folgende gemäß § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

2. Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen

- (1) Für das Industriegebiet ist eine maximale Gebäudehöhe von 15,00 m festgesetzt. Die Maximalwerte beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt von 0,00 m NHN.
- (2) Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie erforderliche technische Anlagen des Immissionsschutzes und Anlagen für die Nutzung von erneuerbaren Energien.

3. Bauweise

Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise.

4. Private Grünflächen

- (1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen sind baulichen Anlagen sowie Anpflanzungen untersagt.
- (2) Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 15 i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen erfolgt die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern. Die Anpflanzungen sind in der der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Die folgende Auflistung dient als Auswahl:

Anpflanzung/Siedlungsrand Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchs
Faulbaum	Frangula alnus	Strauch
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch
Feldahorn	Acer campestre	Strauch
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauch
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	Strauch
Hasel	Corylus avellana	Strauch
Hundsrose	Rosa canina	Strauch
Kornelkirsche	Cornus mas	Strauch
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Strauch
Schlehe	Prunus spinosa	Strauch
Grauweide	Salix cinerea	Strauch
Korbweide	Salix viminalis	Strauch
Ohrweide	Salix aurita	Strauch
Salweide	Salix caprea	Strauch

Hinweise

1. Bodenfunde / archäologische Denkmalsubstanz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Die Erdarbeiten sind auch in Zusammenarbeit mit dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft zu planen und durchzuführen. Der Archäologische Dienst ist rechtzeitig zu beteiligen. Alle erforderlichen Maßnahmen zur fachgerechten Bergung möglicher Bodenfunde / Fundstücke sind mit den zuständigen Behörden frühzeitig abzustimmen. Die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung von Fundgegenständen sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung auf dem Grundstück, vorhandener Bodendenkmäler sind zu dulden.

2. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Der Ausbauerunternehmer unterliegt einer Erkundungs- und Sicherungspflicht gegenüber den betroffenen Leitungsträgern und muss sich frühzeitig vor Baubeginn mit diesen abstimmen. Das Plangebiet wird von Stromleitungen und Gasleitungen (unterirdisch) gequert.

3. Altablagerungen/ Abfallentsorgung

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial (natürlich gewachsener Boden) und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Errichtung von Lärmschutzwällen, Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen")

4. Gräben / Gewässer

Vorhandene Gräben und Gruppen (Gewässer II. und III. Ordnung) müssen in ihrem Bestand zur Sicherstellung der Entwässerung erhalten bleiben. Jegliche Veränderung in und an vorhandenen Gewässern wie z.B. Verfüllung, Vertiefung, Verbreiterung, Verrohrung, Aufstau, Uferbefestigung usw. bedürfen als begründete Ausnahme der Abstimmung und Durchführung einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Leer.

5. Wasserschutzzone Wasserversorgungsverband Rheiderland

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in Teilbereichen innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes Weener.

6. DIN-Normen

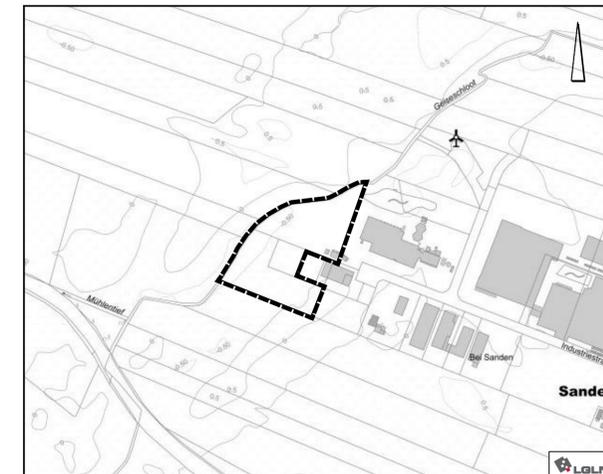
Die genannten DIN-Normen können im Rathaus der Stadt Weener während der ortsbüchlichen Dienststunden eingesehen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Industriegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
0,8 Grundflächenzahl
GH15,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- Grünflächen**
 Private Grünflächen
Räumstreifen Zweckbestimmung: Räumstreifen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 Höhenbezugspunkt in Meter über NHN
0,00 m über NN siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2. (1)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Stadt Weener (Ems) Landkreis Leer

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 W "Industriegebiet Geiseweg"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Januar 2024

VORENTWURF

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH	Escherweg 1 26121 Oldenburg	Telefon 0441 97174-0 Telefax 0441 97174-73	
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung	Postfach 3867 26028 Oldenburg	E-Mail info@nwp-ol.de Internet www.nwp-ol.de	