

Stadt Weener

Bebauungsplan Nr. 149 W "Nördlich der B 436"



- ### Hinweise
- Rechtsgrundlagen:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 - Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Planzonenverordnung 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 20.06.2018 (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)
 - 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.
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken 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 Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Ofener 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagierungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
 - Der Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet des Wasserversorungsverbandes Rheidertland - Schutzzone IIIA. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

- ### Textliche Festsetzungen
1. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 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 m². Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente der Weeneraner Liste 2017 darf maximal 2.520 m² betragen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente der Weeneraner Liste ist auf maximal 10 % der Verkaufsfläche als Randsortiment zulässig.
 - Ein Lebensmittelcounter mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.200 m². Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente der Weeneraner Liste 2017 darf maximal 1.080 m² betragen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente der Weeneraner Liste ist auf maximal 10 % der Verkaufsfläche als Randsortiment zulässig.
 - Zwei Bekleidungsfachmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 910 m². Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente für Bekleidung und Schuhe muss mindestens 65 % der Verkaufsfläche betragen. Die Verkaufsfläche je Ladenlokal muss mindestens 200 m² betragen. Als weitere Sortimente sind folgende zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente der Weeneraner Liste 2017 zulässig: Lederwaren / Schuhe mit maximal 100 m² Verkaufsfläche, Hausrat / Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik / Geschenkartikel / Wohnaccessoires mit maximal 100 m² Verkaufsfläche, Sportartikel mit maximal 100 m² Verkaufsfläche sowie Haus- und Tischwäsche mit maximal 100 m² Verkaufsfläche. Sonstige Sortimente gem. Weeneraner Liste 2017 dürfen je Sortiment 50 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.
 - Geschäfts- und Bürogebäude sowie Schank- und Speisewirtschaften.
 - Lager- und Produktionsflächen.
 - Eine Poststelle für Postdienstleistungen einschl. unmittelbar damit verbundenen Sortimente und Dienstleistungen.
 - Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf.

2. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes 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 m². Der Anteil der nicht zentrenrelevanten Sortimente der Weeneraner Sortimentsliste für Bau- und Heimwerkerbedarf, Garten 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 / Geschenkartikel auf maximal 250 m² Verkaufsfläche (VK), sowie das Sortiment Spielwaren auf maximal 240 m² 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 m² 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, Hausrat/Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Wohnaccessoires, Foto, Film, Optik, Akustik, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Sportartikel und -bekleidung, Fahrräder und Zubehör, Bücher, Papier, Schreibwaren, Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer, Tonträger, Software, Telekommunikation, Spielwaren, Musikinstrumente, Baby- und Kinderartikel, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe, Drogerie- 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, Kfz-Zubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Pflanzen, Tierbedarf, Elektrogroßgeräte, Büro- Informationstechnik, Sportgroßgeräte, Reitsport, Angeln, Waffen, Jagdbedarf, Erotikartikel
- Definition der Verkaufsfläche
- Windfänge (Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenlauffläche) -
 - Unterstellplätze für Einkaufswagen innerhalb des Verkaufsrumes oder Windfangs
 - Kassenvorraume (Vor- bzw. Nachkassenzonen) einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials
 - Schaufenster, sofern vom Kunden begehbar
 - Standflächen für Einrichtungsgegenstände (z.B. Warenregale)
 - dem Kunden zugängliche Gänge, Treppen einschließlich Rolltreppen und Personalfahrstühle, sofern sie sich innerhalb des Verkaufsrumes befinden
 - Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind
 - Umkleidekabinen
 - von innen erreichbare (begehbare), für den Kunden frei zugängliche Pfandvorräume zur Pfandabgabe
 - Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (z.B. Käse-, Fleisch- und Wursttheke, Backshop) und in dem das Personal die Ware zerklünert, abwiegt und abpackt (dazwischenliegende Lauffläche der Verkäufer / innen)
 - Bedenzonen in einer Tiefe von 2 m vor einem Backshop
 - Zeitbauten und Freiverkaufsflächen entsprechend ihrer jahreszeitlichen Nutzung (z.B. ganzjährig = 100 %, vierteljährig = 25 %)
- Keine Verkaufsflächen sind:
- Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt
 - reine, für Kunden nicht zugängliche Lagerflächen
 - ausschließlich von außen erreichbare Pfandräume
 - Unterstellplätze für Einkaufswagen außerhalb des Verkaufsrumes oder Windfangs
 - Nebenanlagen (z.B. Büros, Sozialräume, Toilettenanlagen)
 - Steh- und Sitzbereiche eines Cafés (Gastronomie, Dienstleistung)
3. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 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 Einzelnachweises 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 Gebäudehöhen (H) ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an der neuen Feldstraße (Höhenniveau des vorhandenen Straßenkörpers), gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.
6. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Abweichung, das Gebäude mit über 50,0 m Länge zulässig sind.
7. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form einer Baum-Strauch-Hecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Bauphase folgenden Pflanzperiode durchzuführen, Abgänge oder Beseitigungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- zu verwendende Pflanzenarten:
Baume: Stieleiche, Schwarzerle, Sandbirke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn
Sträucher: Weißdorn, Schwarzer Holunder, Faulbaum, Haselnuss, Schlehe, Hartriegel
- zu verwendende Qualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm
8. Je angefangenen 150 m² Stellplatzfläche ist ein hochstämmiger, großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Bauphase folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16 m² für den Einzelbaum nicht erreicht wird, sind zusätzliche technische Lösungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben, 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, Hainbuche, Weißbirke
- zu verwendende Qualitäten:
Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
9. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufelddrainage/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzfernmungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fallarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vögelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
10. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fallarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vögelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
11. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16 m² für den Einzelbaum nicht erreicht wird, sind zusätzliche technische Lösungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben, 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.
12. Folgende Flächen werden als Kompensationsflächen für den Bebauungsplan Nr. 149 W in Anspruch genommen:
- Für den Waldausgleich von 1.095 m² - Gemarkung Holthusen Flur 4 Flurstück 44/18 (Anpflanzfläche angrenzend an die bereits bestehende nördlich liegende Waldfläche).
- Für den Ausgleich der 7.580 m² mit dem Entwicklungsziel extensives Grünland - Gemarkung Weener Flur 21 Flurstück 31/76
- Diese Flächen sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 149 W. Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes des Bebauungsplanes Nr. 149 W umgesetzt.

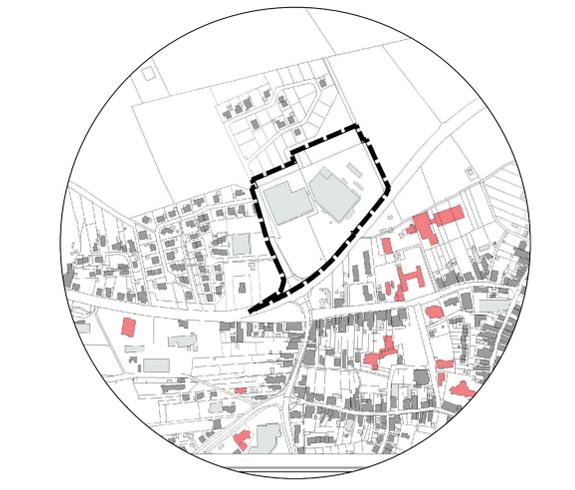
- ### PRÄZISE UND AUSFERTIGUNG
- Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Stadt Weener diesen Bebauungsplan Nr. 149 W "Nördlich der B 436", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
- Weener, den
-
Bürgermeister
- ### VERFAHRENSVERMERKE
- #### PLANUNTERLAGE
- Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018
LGLN
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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Leer,
-
Beerling
- #### PLANVERFASSER
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 149 W "Nördlich der B 436" wurde ausgearbeitet von
Diekmann • Mosebach & Partner.
- Rastede,
-
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)
- #### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
- Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 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. 149 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. 149 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 ausgelegt.
- Weener,
-
Bürgermeister
- #### SATZUNGSBESCHLUSS
- Der Rat der Stadt Weener hat den Bebauungsplan Nr. 149 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
- #### BEKANNTMACHUNG
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 149 W "Nördlich der B 436" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.
- Weener,
-
Bürgermeister
- #### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 149 W "Nördlich der B 436" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
- Weener,
-
Bürgermeister
- #### BEGLAUBIGUNG
- Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 149 W "Nördlich der B 436" stimmt mit der Urschrift überein.
- Weener,
-
Bürgermeister
- #### VERFAHRENSSCHLUSSVERMERK
- Mit Rechtswirkung des Bebauungsplanes Nr. 149 W "Nördlich der B 436" treten die für den Geltungsbereich geltenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 149 W "Nördlich der B 436" außer Kraft.
- Weener,
-
Bürgermeister

- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- #### 1. Art der baulichen Nutzung
- Sondergebiet 1 (SO1) Zweckbestimmung: Einkaufszentrum
Sondergebiet 2 (SO2) Zweckbestimmung: Bau- und Gartenfachmarkt
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,8** zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
1 höchstens Zahl der Vollgeschosse
H ≤ 9,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
- #### 3. Bauweise, Baugrenzen
- a** abweichende Bauweise
— Baugrenze
- #### 4. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- #### 5. Grünflächen
- Private Grünfläche
 Öffentliche Grünfläche
- #### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Erhaltung von Bäumen
- #### 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Wasserfläche
- #### 8. Sonstige Planzeichen
- GFL 1: Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu Gunsten des Bau- und Gartenfachmarktes zu belastende Flächen
 GFL 2: Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu Gunsten des Eigentümers bzw. Pächters der Landwirtschaftlichen Flächen zu belastenden Flächen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Stadt Weener Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 149 W "Nördlich der B 436"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf Dezember 2018

