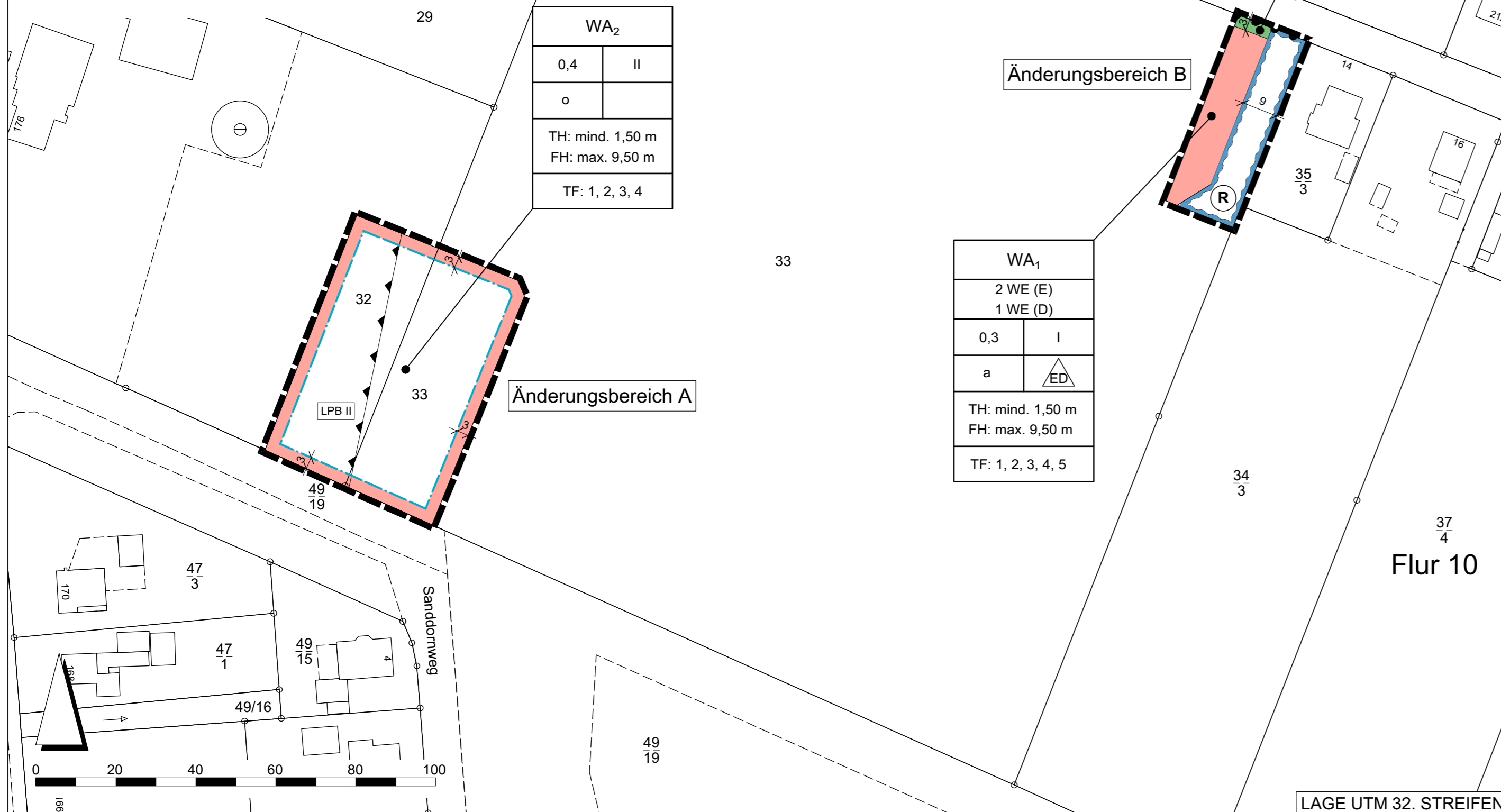


Planunterlage

LGLN  
Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich

L4 - 365/2017  
Gemarkung Holthusen  
Flur 1, 10, 12,  
Feldvergleich am 08.12.2017



Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Änderungen an den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 147 H. Es wird lediglich eine neue flächige Zuordnung der Arten der baulichen Nutzung vorgenommen. Folglich gelten alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 147 H weiter unverändert fort.

**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 \_\_\_\_\_

**4. SATZUNGSBESCHLUSS**  
DER RAT DER STADT WEENER (EMS) HAT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 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 \_\_\_\_\_

**5. INKRAFTTRETEN**  
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT WEENER (EMS) IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS \_\_\_\_\_ UND IM \_\_\_\_\_ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 147 H "JELSGASTE" IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.  
WEENER, DEN \_\_\_\_\_

**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 \_\_\_\_\_

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	0,3	Grundflächenzahl
	I	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
<b>3. Bauweise, Baugrenzen</b>	o	offene Bauweise
	a	abweichende Bauweise
	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	---	Baugrenze
<b>4. Verkehrsflächen</b>	••••	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
<b>5. Grünflächen</b>	■	private Grünfläche
<b>6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>	R	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft gemäß TF: 7 Zweckbestimmung; Regenrückhaltebecken
<b>7. Sonstige Planzeichen</b>	□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	LPB II	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. Bauutzungsverordnung**  
Es gilt die Bauutzungsverordnung 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- oder 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 archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11, 26603 Aurich, Tel.: 0494/1/79932 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/ Alllasten**  
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch alllastverdächtige Flächen (Altablagerungen, Rüstungsalllasten) erfasst. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Leer, Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

**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 Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst 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.

**9. Vorangegangene Bauleitplanung**  
Der Bebauungsplan Nr. 147 H „Wohngebiet Jelsgaste“ überdeckt mit seinem Geltungsbereich der 1. Änderung Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 147 H „Wohngebiet Jelsgaste“. Der Bebauungsplan Nr. 147 H „Wohngebiet Jelsgaste“ tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 \_\_\_\_\_ DIESE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 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 DER 1. ÄNDERUNG 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 (AP5) MAßSTAB: 1 : 5.000  
LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1 : 1.000  
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2017  
LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH 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 VERMESSUNGSSTELLE)  
\_\_\_\_\_  
(UNTERSCHRIFT) \_\_\_\_\_ SIEGEL

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5.000

GEMEINDE  
STADT WEENER (EMS)

PLANINHALT  
BEBAUUNGSPLAN NR. 147 H "JELSGASTE" 1. ÄNDERUNG

MASSSTAB  
1:1.000

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

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2019_11_13_10603_BP147H_E.vwx	13.11.2019	Entwurf

PLANVERFASSER  
Thalen Consult GmbH  
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - 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