

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Weener (Ems) diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35W mit der Bezeichnung "Beningaweg" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Weener (Ems), den
Siegel Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 „Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.09.2021). 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, LGLN, Katasteramt Leer
Siegel (Unterschrift)

2. Planverfasser
Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35W "Beningaweg" wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Rosenstraße 7
26529 Marienhäfe



Planunterlage
L4 - 311/2021
Gemarkung Weener
Flur 20
Feldvergleich am 23.09.2021

3. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am XX.XX.202X die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35W "Beningaweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Weener (Ems), den
Siegel Bürgermeister

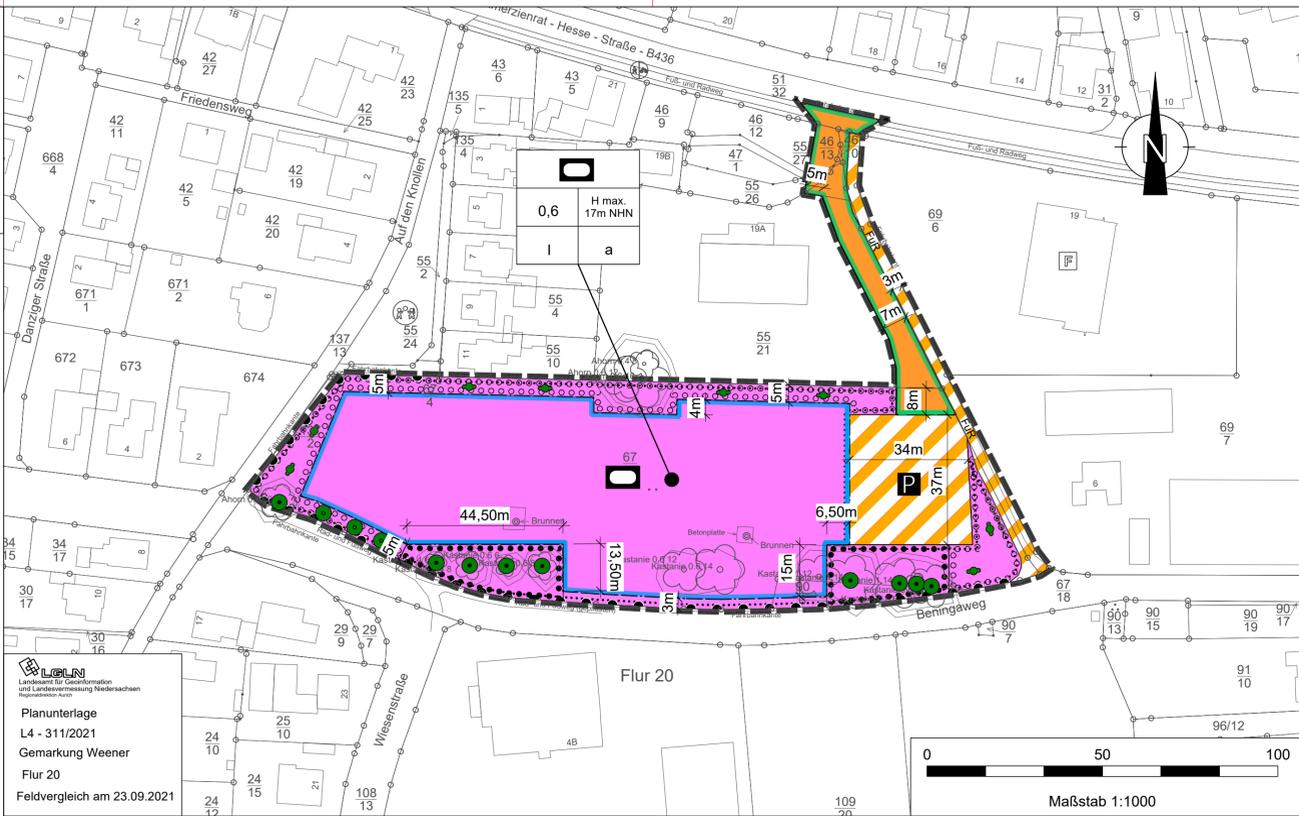
4. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35W "Beningaweg" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom XX.XX.2021 bis XX.XX.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Weener (Ems), den
Siegel Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35W "Beningaweg" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.
Weener (Ems), den
Siegel Bürgermeister

6. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35W "Beningaweg" ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 35W "Beningaweg" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtswirksam geworden.
Weener (Ems), den
Siegel Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35W "Beningaweg" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Weener (Ems), den
Siegel Bürgermeister

8. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35W "Beningaweg" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.
Weener (Ems), den
Siegel Bürgermeister



Textliche Festsetzungen (TF)

1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Es wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: **Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** festgesetzt. Neben sportlichen Anlagen, sind dienende Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO) und Stellplätze (gem. § 12 BauNVO) zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Anlagen- und Gebäudehöhe von 17 m über NHN als Höchstgrenze festgesetzt.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise (a) ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Es sind die Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

4. Erhaltung des Baumbestandes
Als Maßnahme zum Schutz von Umwelt und Naturhaushalt sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 25 cm, gemessen 1 m über Geländeoberfläche, auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches durch Anpflanzung von Laubbäumen (3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 16 - 18 cm Stammumfang) zu ersetzen.

5. Anpflanzungen von Sträuchern
5.1 Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) erfolgt die Anpflanzung von Stäuchern gruppenweise (Dreiergruppen). Es ist zur dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege eine intensive Wässerung in Trockenperioden, ein Wildverbiss-Schutz (Kunststoffspiralen oder Pheromone) sowie eine Abdeckung am Wurzelstock gegen Graswuchs (Mulchen oder Pappscheibe) durchzuführen. Die Anpflanzungen sind in der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen und bei Ausfall zu ersetzen.
Es sind folgende Sträucher, 2-3 jährige Jungpflanzen, 100-150 cm hoch (vor Rückschnitt), zu verwenden:

Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Eingriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)

5.2 Zusätzlich sind in den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern drei standortgerechte Einzelbäume der Arten Winterlinde, Berg-Ahorn oder Stieleiche in der Qualität 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16-18 cm und mit einer Drahtballierung im einem Mindestabstand von 8 m zueinander zu pflanzen.

6. Baufeldfreimachung / Baufeldräumung
Die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesem Zeitraum jeweils nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 84 Abs. 3 NBauO)
Fledermaus- und Insektenschutz
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts). Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED- und Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden. Grundsätzlich ist mit Licht möglichst sparsam umzugehen und dies in geringstmöglicher Helligkeit zu verwenden. Es sollten Leuchtkörper mit geringen UV- und Blaulichtanteilen verwendet werden, warmweißes LED-Licht < 3.000 Kelvin hat sich als günstig erwiesen. Die Installationshöhe sollte möglichst niedrig erfolgen und ausschließlich von oben nach unten gerichtet sein, um eine Streuung in den Himmel zu vermeiden. Es sollten geschlossene Lampen verwendet werden, ggf. mit feinen Bohrungen anstelle von Kühlschlitzten, die es Insekten ermöglichen, das Gehäuse wieder zu verlassen. Die Betriebsdauer sollte auf die notwendige Zeit begrenzt werden.

Planzeichenerklärung (gem. PlanVZ)

Art der baulichexn Nutzung
Flächen für Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,6 Grundflächenzahl
I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
H max. 17m NHN Höchstmäß der baulichen Anlagen und Gebäude in m über NHN

Bauweise und Baugrenzen
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplätze
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Natur und Landschaft
Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30.05.1978 meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altablagerungen
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannt Altablagerungen auf dem Grundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Leer in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Sichtfelder gem. § 31(2) NStRG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Im Einmündungsbereich sind daher Sichtfelder freizuhalten.

Lage der Versorgungsleitungen
Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Artenschutz
Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z.B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten; vgl. www.fff-anhang4.bfn.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadensgesetz). Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu erhalten.

Bodenschutz
Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich zu informieren. Sofern im Rahmen der Baumaßnahme Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997/2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 - Werte der LAGA - Mitteilung Z0 eingehalten werden. Die im Zuge der Baumaßnahme verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenaufflockerung (z.B. Pflügen, Eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

Stadt Weener (Ems)

Bebauungsplan Nr. 35 W 5. Änderung "Beningaweg"



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)		
Maßstab: 1:1000	Datum	Name
Gez.:	06.08.2021	H. Saade
Bearbeitet:	06.07.2022	A. Michael



Rosenstraße 7 26 529 Marienhäfe
Tel.: 04934 / 340 838 0 Fax.: 04934 / 340 838 7