

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.

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

Ausfertigung

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 W der Stadt Weener (Ems) wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Stadt Weener (Ems) im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Weener, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Weener (Ems) ist gemäß § 10 Abs 3 BauGB am ortsbüchlich bekanntgemacht 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 1990 i. d. Fassung der Bekanntmachung von 2017



Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023 LGLN

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 Bereitschaftspersonen 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) Im Industriegebiet sind dem Gebiet dienende Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO in Form von Regenrückhalteanlagen gemäß Entwässerungskonzept zulässig.

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

gezeichnet:	K. Klostermann	K. Klostermann			
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen			
Projektbearbeiter:	N. Nadjaf-Khani	N. Nadjaf-Khani			
Datum:	04.06.2024	05.06.2024			

Hinweise

1. Bodenfunde / archäologische Denkmalsubstanz

Sollten bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle-sammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941/ 1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes. 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.

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. DIN-Normen

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GI Industriegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
GH15,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Private Grünflächen
Räumstreifen Zweckbestimmung: Räumstreifen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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

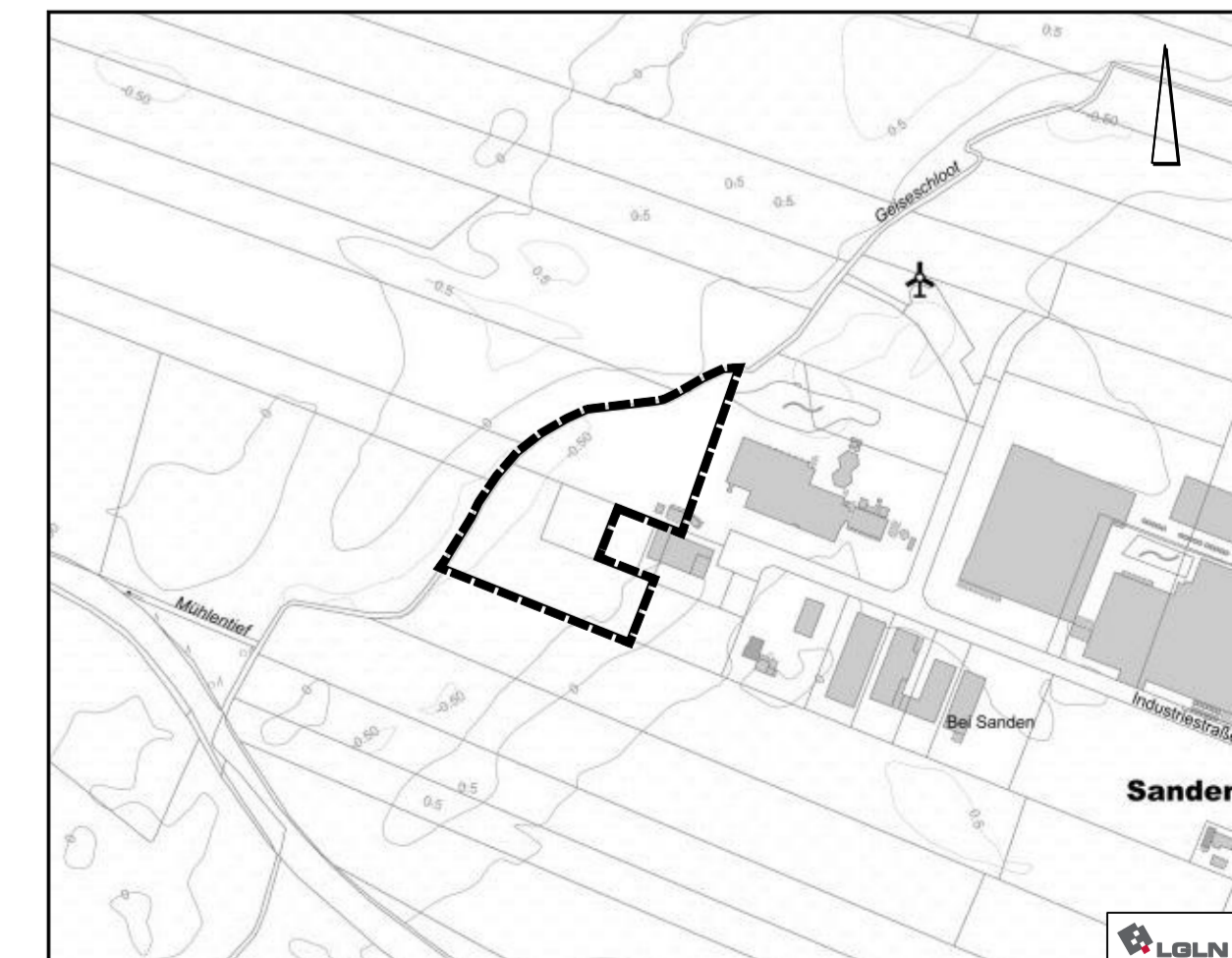
15. Sonstige Planzeichen

0,00 m über NHN
Höhenbezugspunkt in Meter über NHN 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

Juni 2024

ENTWURF

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

