



Stadt Weener (Ems)



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 S „Südlich Torfweg“ gemäß § 13 BauGB in Textform“



Übersichtsplan

Stadt Weener (Ems), Osterstraße 1, 26826 Weener



Satzung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 86 S „Südlich Torfweg“
gemäß § 13 BauGB in Textform



Aufgrund der §§ 36 und 40 (1) der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 382) zuletzt geändert durch § 22 des Niedersächsischen Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit vom 19. Februar 2004 (Nds. GVBl. S. 63) und §§ 1 und 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 24.06.2004 (BGBl. I.S. 1359) hat der Rat der Stadt Weener am 15.03.2007 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung sowie der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Satzung. Der Änderungsbereich wird von Flur 13, Flurstück 60/2, 48/9, 50/3, 49/3, 41/4 und 48/10 Gemarkung Stapelmoor erfasst.

§ 2 Inhalt der Änderungen

- (1) Aufhebung der auf den Flurstücken 60/2, 48/9, 50/3, 49/3 und 41/4 Flur 13 Gemarkung Stapelmoor planerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche.
- (2) Erweiterung der überbaubaren Flächen auf dem Flurstück 49/3 Flur 13 Gemarkung Stapelmoor und Festsetzung als MD = Dorfgebiet.
 - Als Maß der baulichen Nutzung und Bauweise wird für das Flurstück 49/3 Flur 13 eine Geschoszahl von II, eine Grundflächenzahl 0,3, eine Geschossflächenzahl 0,5, jeweils als Höchstgrenze, und eine offene Bauweise festgesetzt.
- (3) Erweiterung der überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 48/9, 50/3 und 41/4 Flur 13 Gemarkung Stapelmoor bis zur Grundstücksgrenze des Flurstücks 49/3 Flur 13 Gemarkung Stapelmoor.
- (4) Anpassung des Wendehammers an die tatsächlich in der Örtlichkeit vorhandene und vermessene Parzelle des Flurstücks 48/10 beim Grundstück Kroosweg 21.
- (5) Anlegung einer Ein-/Ausfahrt zum Kroosweg mit einer Breite von maximal 6 m gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB.
- (6) Festsetzung der Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss auf maximal 30 cm über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Straßenmitte, gemäß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).

§ 3 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 S „Südlich Torfweg“ gemäß § 13 BauGB in Textform der Stadt Weener tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

Weener, den 30.03.2007

Stadt Weener (Ems)
 Der Bürgermeister


 (Dreesmann)



Satzung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 86 S „Südlich Torfweg“
gemäß § 13 BauGB in Textform



Verfahrensvermerke:

Der VA hat in seiner Sitzung am 21.11.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 S „Südlich Torfweg“ gemäß § 13 BauGB in Textform beschlossen.

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 S gemäß § 13 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2007 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Präambel und die Begründung haben dem Satzungsbeschluss zugrundegelegt.

Weener, den 30.03.2007

Stadt Weener (Ems)
 Der Bürgermeister


 (Dreesmann)

Planverfasser

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der Stadt Weener.

Weener, den im Nov.2006/Jan.2007

Stadt Weener (Ems)
 Der Bürgermeister

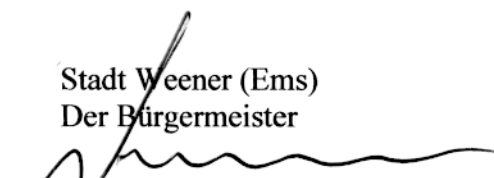

 (Dreesmann)

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 S „Südlich Torfweg“ gemäß § 13 BauGB ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 16.04.2007 rechtsverbindlich geworden.

Weener, den 07.05.2007

Stadt Weener (Ems)
 Der Bürgermeister


 (Dreesmann)

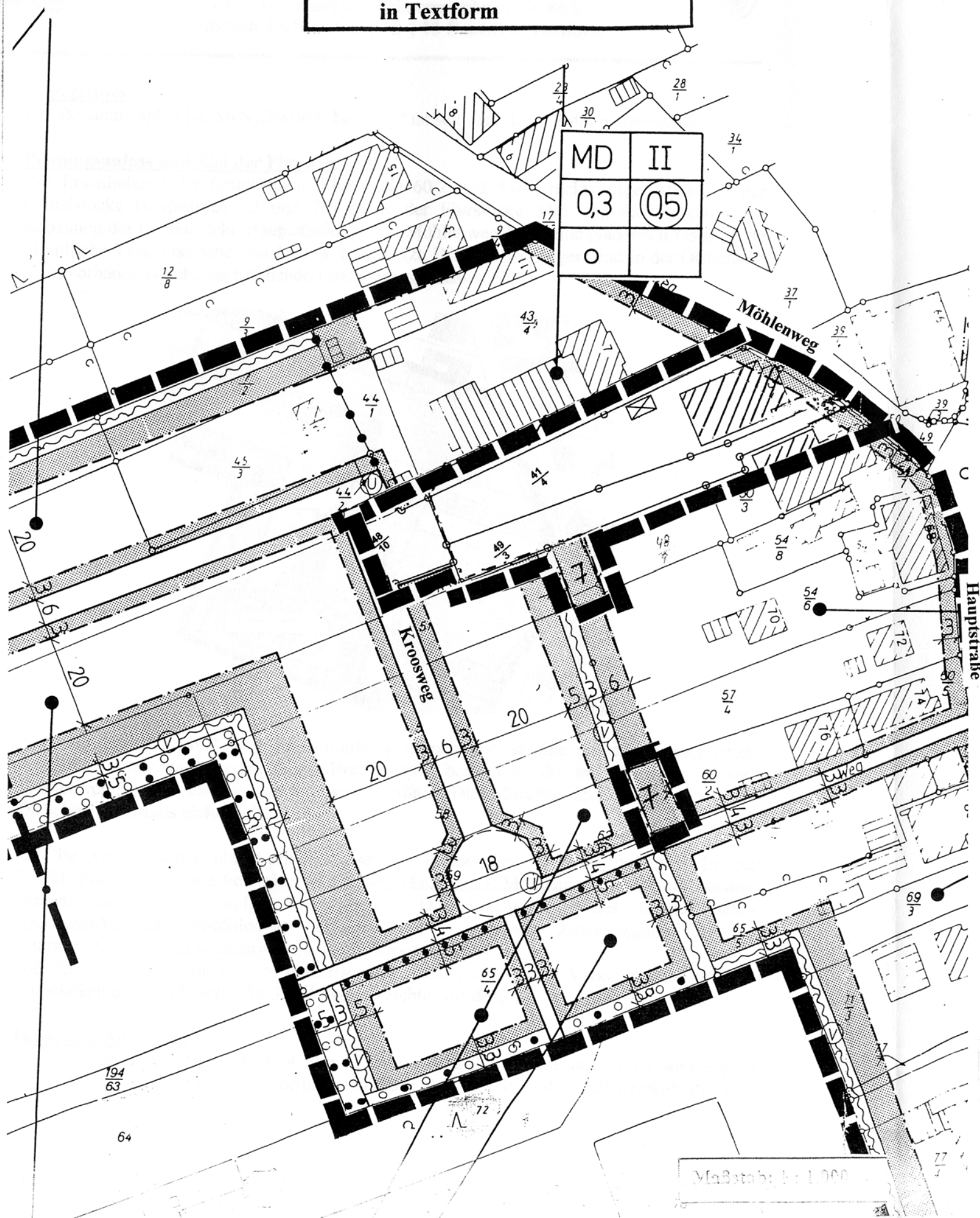
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 S ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und es sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der Bauleitplanung nicht geltend gemacht worden.

Weener, den

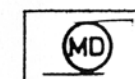
Stadt Weener (Ems)
 Der Bürgermeister

**1. Änderung des Bebauungs-
planes Nr. 86 S „Südlich
Torfweg“ gemäß § 13 BauGB
in Textform**

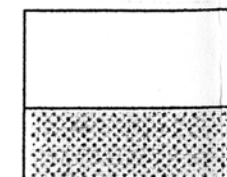


Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Dorfgebiet



überbaubare Flächen

Nicht überbaubare Flächen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(0,5)

Geschossflächenzahl

0,3

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

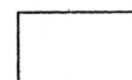
O

offene Bauweise



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Änderungsbereiches

M: 1 : 1.000

Maßstab: 1 : 1.000



Stadt Weener (Ems)

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 S
„Südlich Torfweg“ gemäß § 13 BauGB in Textform

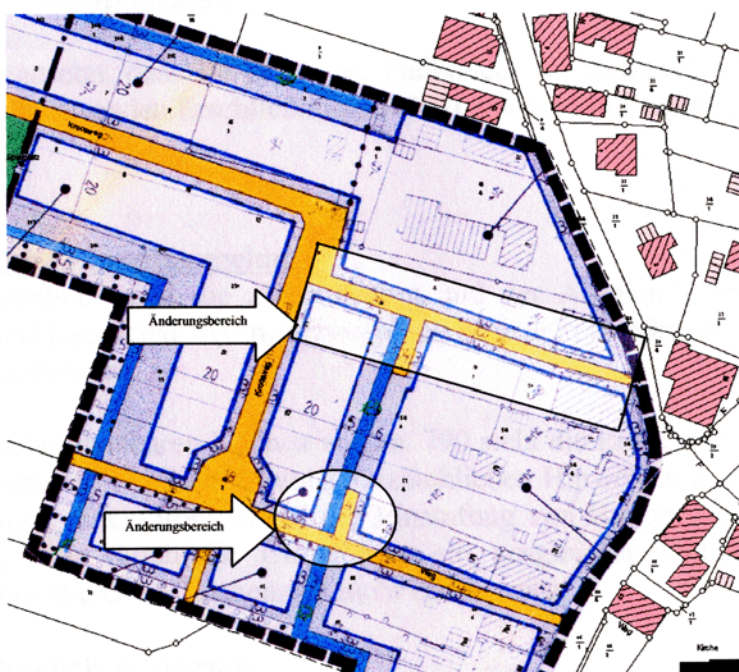


Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 86 S „Südlich Torfweg“ ist seit dem 01.07.1996 rechtsverbindlich.

Planungsanlass und Ziel der Planung

Zur Erschließung der Grundstücke Flurstücke 60/2 und 57/4 (rückwärtige Bebauung der Grundstücke Hauptstraße 72 und 76) sowie der Flurstücke 54/6 und 48/9 (rückwärtige Bebauung der Grundstücke Hauptstraße 70 und Möhlenweg 3) ist eine planerisch festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche von 4,00 m, festgesetzt. Diese Zuwegungen sind in der Örtlichkeit nicht vorhanden (siehe nachstehenden Bebauungsausschnitt).



Auf dem Flurstück 49/3 Flur 13 Gemarkung Stapelmoor ist eine planerisch festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Breite von 4 bzw. 3 m, die zwischen den Häusern Möhlenweg 3 und 5 bis hin zum Kroosweg verläuft. Diese Straßenverkehrsfläche ist in der Örtlichkeit ebenfalls nicht vorhanden.

Da die vorgenannten planerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nicht zur Erschließung des Innenbereiches Kroosweg/Hauptstraße/Möhlenweg benötigt werden, können sie ersatzlos aufgehoben werden. Die Erschließung des Innenbereiches Kroosweg/Hauptstraße/Möhlenweg erfolgt über vorhandene Zuwegungen von der Hauptstraße bzw. dem Möhlenweg oder dem Kroosweg.

Aus diesem Grunde soll auf die planerisch festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche auf den Flurstücken 60/2, 48/9, 49/3, 50/3 und 41/4 verzichtet werden.

Inhalt der Änderung

Die Flurstücke 48/9, 50/3 und 43/4 Flur 13 Gemarkung Stapelmoor sind im Bebauungsplan Nr. 86 S „Südlich Torfweg“ als Dorfgebiet und das Flurstück 49/3 als Straßenverkehrsfläche



Stadt Weener (Ems)

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 S
„Südlich Torfweg“ gemäß § 13 BauGB in Textform



festgesetzt. Die planerisch festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche auf dem Flurstück 49/3 wird aufgehoben und insgesamt als überbaubare Fläche festgesetzt mit Erschließung vom Kroosweg. Gleichzeitig werden die überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 41/4, 48/9 und 50/3 Flur 13 Gemarkung Stapelmoor erweitert.

Die Grenzen des Wendeplatzes auf dem Flurstück 48/10 beim Grundstück Kroosweg 21 werden entsprechend der Vermessung des Wendehammers an die tatsächlich in der Örtlichkeit vorhandene und vermessene Parzelle des Flurstücks 48/10 angepasst.

Zum Kroosweg ist die Anlegung einer Ein-/Ausfahrt mit einer Breite von maximal 6 m gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB zulässig.

Außerdem wird festgesetzt, dass die Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss maximal 30 cm über die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Straßenmitte) hinausgehen darf.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a Baugesetzbuch sind die „Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft“ (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in die Abwägung einzubeziehen.

Der Erweiterung der überbaubaren Flächen von ca. 790 steht die Entsiegelung von ca. 350 m² (Straßenfläche) gegenüber. Nach den Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BREUER) ist bei der Einstufung von Biotoptypen nach Naturnähe davon auszugehen, dass durch die Umnutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff nicht stattfindet, zumal auch die Grundflächenzahl nicht erhöht wird.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung sowie den Festsetzungen des zur Zeit geltenden Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung des Änderungsbereiches als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNV0. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,3 und durch eine Geschossflächenzahl von 0,5, jeweils als Höchstgrenze begrenzt. Zulässig sind II Vollgeschosse als Höchstgrenze. Es gilt die offene Bauweise.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Denkmalschutzamt des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Erdarbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.



Stadt Weener (Ems)
Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 S
„Südlich Torfweg“ gemäß § 13 BauGB in Textform



Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig ist der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

Versorgungsleitungen

Für bestehende Leitungstrassen im Gebiet des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes wird auf die entsprechenden Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber hingewiesen.

Es wird auf die Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmer zu erkundigen, dessen Leitungen vor Ort verlegt sind.

Hinweise

Das Baugebiet Nr. 86 S ist fast vollständig erschlossen. Alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

Der Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Weener – Schutzzone III B.

Maßgebend ist die Wasserschutzgebietsverordnung des Verbandes – veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungsbezirkes Weser-Ems Nr. 50 vom 13.12.19996.

Bei Beachtung der Schutzbestimmungen bestehen keine Bedenken seitens des Verbandes.

Hierzu gehören insbesondere:

Verbot von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau

Verbot von Anlagen zum Lagern, Umschlagen oder Abfüllen von wassergefährdenden Stoffen.

Des Weiteren ist das Versenken von Abwasser oder des von Verkehrsflächen abfließenden Wassers über Sickerbrunnen oder vgl. Anlagen verboten.

Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist abgesehen worden.

Verfahren

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgenannte Änderung nicht berührt, so dass nach § 13 Baugesetzbuch die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann.



Stadt Weener (Ems)
Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 S
„Südlich Torfweg“ gemäß § 13 BauGB in Textform



Diese Begründung wurde von der Stadt Weener (Ems) ausgearbeitet.

Weener, im Nov.2006/Jan.2007

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

(Dreesmann)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom 15.03.2007 zugrundegelegt.

Weener, den 30.03.2007

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

(Dreesmann)