

# Satzung

## zur 7. Änderung Bebauungsplan 15 W „Hütthausiedlung“ Änderung in Textform

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 13 Baugesetzbuch in der Fassung vom 21.12.2006 und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.08.1996 hat der Rat der Stadt Weener die 7. Änderung des Bebauungsplanes 15 W „Hütthausiedlung“ am 15.03.2007 beschlossen:

### § 1 Geltungsbereich

Betroffen von der Änderung sind die Flurstücke 25/122 (Breslauer Straße 48), 25/81 (Breslauer Straße 14), 25/147 (Hütthausstraße 14, 25/62), 25/173 (Hütthausstraße 22) und 25/170 + 25/172 (Berliner Straße 25), alle Flur 21 Gemarkung Weener.

### § 2 Inhalt der Änderungen

1. Im Bereich des Flurstückes 25/122 – Breslauer Straße 48 – wird im östlichen Teil die überbaubare Fläche bis auf 4 m an die Grundstücksgrenze erweitert. Wegen der Lärmbelastung von der B 436 sind die Schlafräume nach Norden mit schallgedämmter Lüftung auszustatten und Balkone/Freisitze sind nur an der lärmabgewandten Seite zulässig.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 25/116) wird der Wendepplatz mit Sichtdreieck aufgehoben und der damit nicht mehr erforderliche Grundstücksteil dem Flurstück 25/122 als Teil des Baugrundstückes zugeschlagen.

2. Im Bereich des Flurstückes 25/81 – Breslauer Straße 14 – ist die Überschreitung der Baugrenze zur Breslauer Straße um 1,50 m zulässig.

3. Im Bereich des Flurstückes 25/147 – Hütthausstraße 14 Flurstück 25/62 – wird der festgesetzte Parkplatz aufgehoben und die Fläche dem Baugrundstück zugeteilt mit einer GRZ/GFZ = 0,2/0,4; die Baugrenze verläuft wie bei den Nachbargrundstücken im Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzung.

4. Im Bereich des Flurstückes 25/173 – Hütthausstraße 22 – darf die Grundflächenzahl bis auf 0,3 überschritten werden.

5. Im Bereich der Flurstücke 25/170 und 25/172 – Berliner Straße 25 – darf die Baugrenze zur Berliner Straße um 0,50 m und die Grundflächenzahl bis auf 0,4 überschritten werden.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Weener, den 30.03.2007

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

  
(Dreesmann)

## Verfahrensvermerke zur 7. Änderung des BPlanes Nr. 15 W

### **Aufstellung beschlossen**

vom Verwaltungsausschuss der Stadt Weener am 12.12.2006.

Weener, den 30.03.2007

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister

  
(Dreesmann)

### **Behördenbeteiligung**

gemäß § 4(2) BauGB in der Zeit vom 30.01.2007 bis zum 26.02.2007.

### **Bebauungsplanentwurf und Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung beschlossen**

vom Verwaltungsausschuss der Stadt gemäß § 3 (2) BauGB am 12.12.2006.

Weener, den 30.03.2007

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister

  
(Dreesmann)

### **Bebauungsentwurf und Begründung hat öffentlich ausgelegt**

gemäß § 3 (2) BauGB vom 09.02.2007 bis 26.02.2007. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 31.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Weener, den 30.03.2007

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister

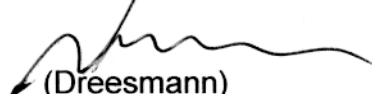
  
(Dreesmann)

### **Als Satzung beschlossen sowie Begründung beschlossen**

Der Rat der Stadt Weener hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäss § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2007 als Satzung ( § 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weener, den 30.03.2007

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister



(Dreesmann)

### **Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Der Satzungsbeschluss ist gemäss § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 16.04.2007 bekannt gemacht worden. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 16.04.2007 in Kraft getreten und wird danach im Bauamt der Stadt Weener (Ems) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weener, den 15.05.2007

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister



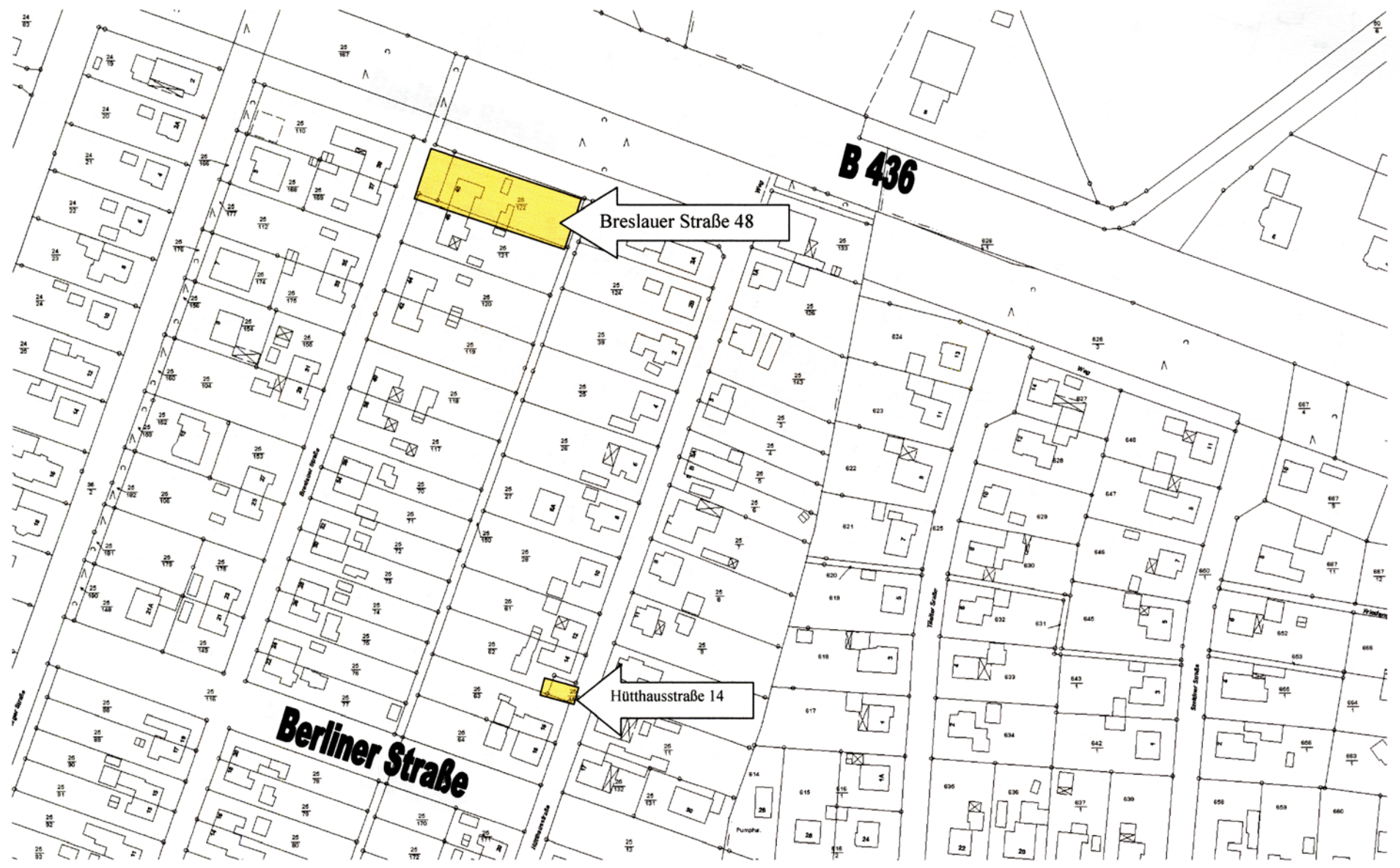
(Dreesmann)

### **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 (1) Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Weener, den .....

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister



Breslauer Straße 48

Hütthausstraße 14

Berliner Straße

B 436





## Stadt Weener

Osterstraße 1

26821 Weener

Tel.: (04951) 305 - 0

Fax.: (04951) 305 - 75

### 7. Änderung Bebauungsplan 15 W „Hütthausiedlung“

#### Begründung

Im Bereich des Bebauungsplanes sind in der Vergangenheit verschiedene Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt worden. Diese und zwei neuerliche Anträge werden von der 7. Änderung des Bebauungsplanes erfasst.

Grundsätzlich ist eine verträgliche Verdichtung in bestehenden Plangebieten im Sinne des Gesetzgebers, der den „sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ fordert und die Möglichkeiten der Nachverdichtung genutzt sehen möchte ( § 1 a Abs. 2 BauGB). Dies gilt insbesondere für Plangebiete mit einer so geringen Grundflächenzahl von 0,2 wie im vorliegenden Fall.

Die Planänderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und sind mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Auch werden private Belange erkennbar nicht beeinträchtigt. Die vorhandene Infrastruktur – Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung – wird nicht beeinträchtigt.

Folgende Befreiungen wurden bisher erteilt:

Hütthausstraße 22 – hier wurde der Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 zugestimmt.

Breslauer Straße 14 - hier wurde der Überschreitung der Baugrenze um 1,50 m zur Breslauer Straße zugestimmt.

Berliner Straße 25 – hier wurde der Verringerung des Abstandes der Baugrenze zur Berliner Straße auf 5,50 m (statt 6,0 m) und der Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,4 zugestimmt.

Folgende Abweichungen von den Festsetzungen sind beantragt:

Breslauer Straße 48:

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Wendepplatz mit Sichtdreieck festgesetzt, der hier nicht erforderlich ist, weil es sich bei der Breslauer Straße nicht um eine Sackgasse handelt. Der Wendepplatz ist auch nicht als solcher ausgebaut worden. Die Ausweitung der Straßenfläche soll daher dem Grundstück Breslauer Straße 48 zugeteilt werden.

Im rückwärtigen Bereich wird die Baugrenze bis auf 4 m an die östliche Grundstücksgrenze verlegt. Damit ist hier die Errichtung eines weiteren Wohnhauses auf dem Grundstück möglich, das direkten Zugang zum Friedensweg hat und von dort erschlossen wird.

Aufgrund der im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes ermittelten Lärmbelastung der Grundstücke entlang der B 436 von 58 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts sind die Schlafräume nach Norden mit schallgedämmter Lüftung auszustatten und Balkone/Freisitze an der lärmabgewandten Seite zu errichten.

Hütthausstraße 14:

Hier ist auf dem Grundstück ein Parkplatz zur Größe von 7,5/7,0 m festgesetzt, der an dieser Stelle nicht benötigt wird. Die Festsetzung als Parkplatz wird daher aufgehoben und die Fläche dem Baugrundstück als Kleinsiedlungsgebiet mit einer GRZ/GFZ=0,2/0,4 zugeteilt; die Baugrenze verläuft wie bei den Nachbargrundstücken in einem Abstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzung der Hütthausstraße.

Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, sodass das Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden kann mit öffentlicher Auslegung in angemessener Frist.

Diese Begründung wurde vom Planungsbüro Dr. Müller, Oldenburg, ausgearbeitet.

Weener, im Dezember 2006

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister



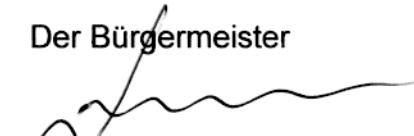
(Dreesmann)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom 15.03.2007 zugrunde gelegen.

Weener, den 30.03.2007

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister



(Dreesmann)