



Stadt Weener

Osterstraße 1

26821 Weener

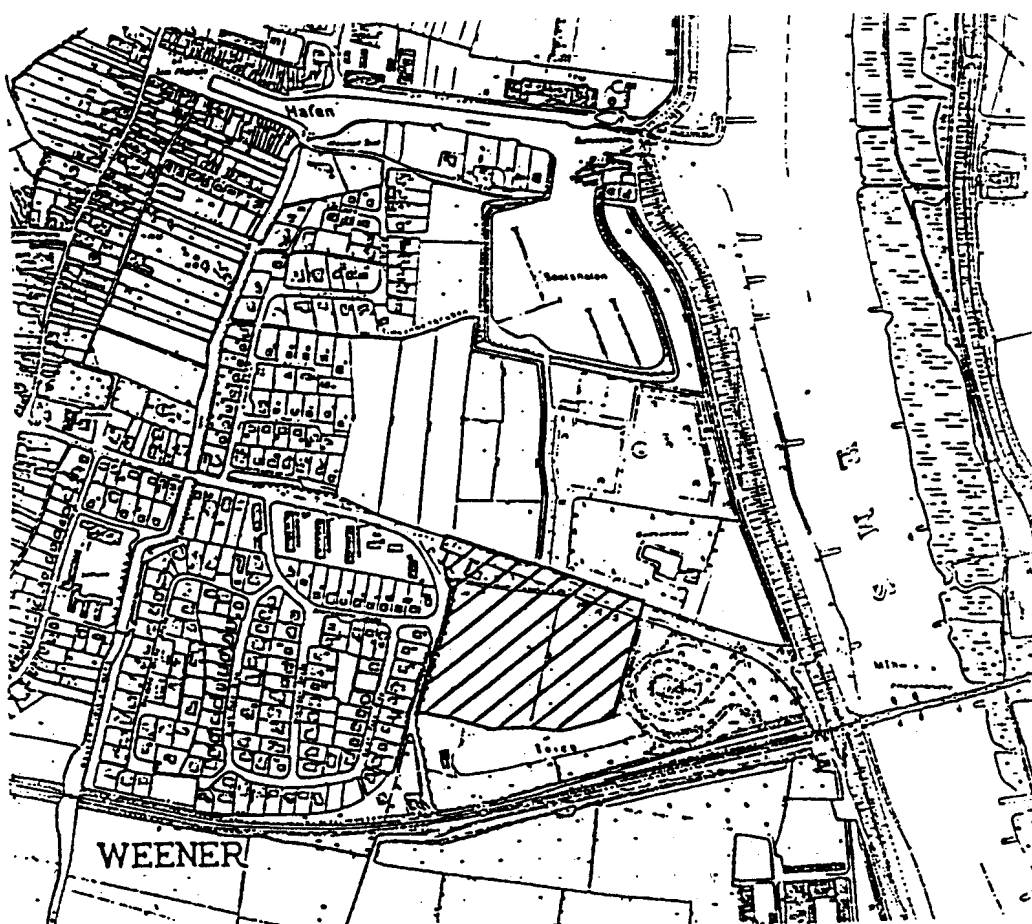
Tel.: (04951) 305 - 0

Fax.: (04951) 305 - 50

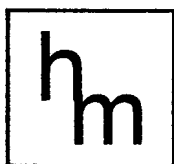
Begründung Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 W „Südlich Friesenstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan



Planungsbüro Dr.-Ing. Müller

Städtebau - Raumplanung - Architektur

Tannenstraße 2 26122 Oldenburg

Tel.: 0441/ 777492 Fax: 0441/ 75729 E-Mail: Planungsbuero-Mueller@gmx.de

Satzung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.58 W
„Südlich Friesenstraße.“
mit örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund der §§ 6 und 40 (1) Nr. 4 Nds. Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.96 (Nds. GVBl. S. 382) und der §§ 1(3) und 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) hat der Rat der Stadt Weener in seiner Sitzung am...13.12.2001.....folgende Satzung erlassen:

§ 1 Inhalt und Geltungsbereich der Satzung

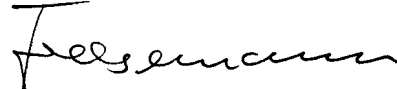
In dem Bereich, in dem als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Ferienwohnen (SO-F) festgesetzt ist, wird zeichnerisch u. a. die Verkehrsfläche und damit auch der Verlauf der Baugrenzen geändert; der Plan ist Bestandteil der Satzung.
In dem Plan wird die Grundflächenzahl auf 0,35 (statt 0,4) festgesetzt.

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Weener, den...28.01.2002

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister


(Freese)mann)

Textliche Festsetzungen (TF) Weener 58W

Nr. 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Für die Sondergebiete „Ferienhäuser“ (SO-F) gilt:

Im Ferienhausgebiet (SO-F) sind Ferienhäuser bis zu einer Grundfläche von 64 m² zulässig [§10(2) BauNVO].

Nr. 2 Überschreiten der GRZ (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0.35 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (im Sinne des §14 BauNVO) um bis zu 20% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung um bis zu 50% ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Nicht transparente Dachflächen der Garagen, Carports und Nebenanlagen werden dauerhaft flächendeckend begrünt und
- Stellplätze, Zufahrten, Terrassen u.ä. werden wasserdurchlässig befestigt mit breitfugig verlegtem Pflastermaterial (mehr als 25% Fugenanteil), Rasensteinen, Schotterrasen o.ä..

Nr. 3 Traufwand- und Firsthöhe

Für die Sondergebiete „Ferienhäuser“ (SO-F) gilt:

Im Sondergebiet Ferienwohnen (SO-F) darf die Firsthöhe 7.00 m nicht überschreiten. Für die Traufpunkte [Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Außenkante Dachfläche] als Mindesthöhe 1.50m und als Höchstgrenze 3.50 m festgesetzt.

Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen

Für die Sondergebiete „Ferienhäuser“ (SO-F) gilt:

Im Sondergebiet Ferienwohnen (SO-F) sind gemäß §12(6) BauNVO Garagen unzulässig.

Nr.5 Pflanzqualitäten

Die Begrünung im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Nr.5.1 Gehölze in den festgesetzten Pflanzflächen

Bäume

Acer campestre	[Feldahorn]
Acer pseudoplatanus	[Bergahorn]
Alnus glutinosa	[Schwarzerle]

Betula pendula	[Sandbirke]
Betula pubescens	[Moorbirke]
Carpinus betulus	[Hainbuche]
Fagus sylvatica	[Rotbuche]

Sträucher

Cornus sanguinea	[Roter Hartriegel]
Corylus avellana	[Hasel]
Crataegus monogyna	[Eingriffeliger Weißdorn]

Prunus spinosa	[Schlehe]
Frangula alnus	[Faulbaum]
Rubus fruticosus	[Brombeere]
Rubus idaeus	[Himbeere]

Fraxinus exelsior	[Gemeine Esche]	Salix aurita	[Öhrchenweide]
Populus tremula	[Zitterpappel]	Salix cinerea	[Grauweide]
Quercus robur	[Stieleiche]	Sambucus nigra	[Schwarzer Holunder]
Sorbus aucuparia	[Vogelbeere]		
Tilia cordata	[Winterlinde]		

Nr.5.2 Bäume für Einzelbaumpflanzungen

Acer pseudoplatanus	[Bergahorn]
Betula pendula	[Sandbirke]
Carpinus betulus	[Hainbuche]
Fagus sylvatica	[Rotbuche]
Fraxinus exelsior	[Gemeine Esche]
Quercus robur	[Stieleiche]
Sorbus aucuparia	[Vogelbeere]
Sorbus intermedia	[Schwedische Mehlbeere]
Tilia cordata	[Winterlinde]

Nr.5.3 Zur Begrünung des Baugebietes sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- In den festgesetzten Pflanzflächen sind Sträucher als ein bis zweimal verpflanzte Sträucher einzubringen.
- Die in den Pflanzflächen integrierten Bäume sind als mindestens zweimal verpflanzte Heister einzubringen.
- Festgesetzte Einzelbaumpflanzungen sind mit Hochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 durchzuführen.

Nr.6 Pflanzung von Solitärbäumen auf Baugrundstücken

Zusätzlich zu den im Plan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB bei Bebauung von Grundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (siehe TF 5.2) in den angegebenen Pflanzgrößen (siehe Punkt 5.3) oder zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu sichern.

Nr.7 Entwässerungsgräben

Die im Plan gekennzeichneten Entwässerungsgräben sind höchstens alle zwei Jahre aufzureinigen bzw. auszumähen. Weitere Eingriffe, wie das Einbringen von Pflanzen, sowie die Durchführung von Sohl- und Böschungsbefestigungen sind nicht zulässig [§9 Abs.1 Nr.25b BauGB]

Nr.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die gemäß §9(1) Nr.25a BauGB mit Pflanzbindung versehenen Pflanzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern aus Punkt 5.1 zu bepflanzen. Diese freiwachsenden Pflanzungen sind im wesentlichen aus Sträuchern aufzubauen, Bäume sind zu einem Anteil zu 10 bis 20 % zu integrieren. Die Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m durchzuführen.

Nr.9 Öffentliches Grün (§9(1) Nr.15 BauGB)

Je nach Zweckbestimmung sind auf der öffentlichen Grünfläche solche baulichen Anlagen und sonstigen Einrichtungen zulässig, die sich im Rahmen der Zweckbestimmung halten, auch wenn sie nicht erforderlich, sondern nur zweckmäßig sind.

Fläche "Mehrzweck"

Hier wird als Zweckbestimmung

- Spielen
 - Grillen, Picknick etc.
 - Treffpunkt
- festgesetzt.

Nr.10 Private Kfz-Stellplätze (§9(1) Nr.11 BauGB)

Sondergebiet Ferienwohnen (SO-F)

Die Stellplätze im Sondergebiet Ferienwohnen sind wasserdurchlässig zu befestigen und einzugrünen.

Nr.11 Fußwege (§9(1) Nr.11 BauGB)

Die Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Nr.12 Abweichende Bauweise (§9(2) BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 25m.

Nr.13 Oberkante Fußboden im Erdgeschoß (§9(1) Nr.1 BauGB)

Die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoß darf maximal 30cm über die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Straßenmitte) hinausgehen.

Nr.14 Passive Schallschutzmaßnahmen

Für die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen gilt:

- Außenwohnbereiche die auf der Nordseite der Gebäude angeordnet werden, müssen durch bauliche Maßnahmen (h = 1,80m) vor Lärmimmissionen geschützt werden.

Örtliche Bauvorschriften (ÖB) gemäß § 9 Nr. 4 BauGB (i.V.mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes!

Nr. 1 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer zulässig mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 50°. Carports gem. §12 Abs.1 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile [Wintergärten] können mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach ausgebildet werden.

Nr. 2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen - mit Ausnahme von Wintergärten und anderen transparenten Dachflächen - sind unglasierte rote Dachpfannen aus Ton [DIN 456] oder Zement [DIN 1017 oder DIN 1018] zu verwenden. Als rot gelten hier folgende Farbtöne laut Farbreister RAL 840:

2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), und 3016 (Korallenrot).

Gemäß §85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen [z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen]. Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50% dieser Fläche nicht überschreiten.

Nr. 3 Außenwände

Holzhäuser mit farblosen Holzlacken sind generell zulässig.

Ansonsten sind die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen sind in Ziegelsichtmauerwerk [DIN 105] auszuführen. Es dürfen nur rote und rotbraune unglasierte Vormauerziegel entsprechend den RAL-Farben

2001 [Rotorange], 2002 [Blutorange], 3000 [Feuerrot], 3002 [Karminrot], 3013 [Tomatenrot], 3016 [Korallenrot], 8004 [Kupferbraun], 8012 [Rotbraun], verwendet werden. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von anderen Bekleidungsmaterialien bis zu jeweils $\frac{1}{3}$ der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. In den zulässigen Anteil werden alle Öffnungen mit eingerechnet. Diese Bestimmungen gelten nicht für Garten- und Gerätehäuser, sowie transparente Gebäudeteile.

Nr. 4 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen der Baugrundstücke sind, insofern diese geplant sind, gemäß §9(1) Nr.25a BauGB mit lebenden Hecken folgender Arten auszuführen:

Gehölze für geschnittene Hecken

Acer campestre	[Feldahorn]
Carpinus betulus	[Hainbuche]
Crataegus monogyna	[Gemein. Weißd.]
Fagus sylvatica	[Rotbuche]

Qualität: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzabstand maximal 30 cm

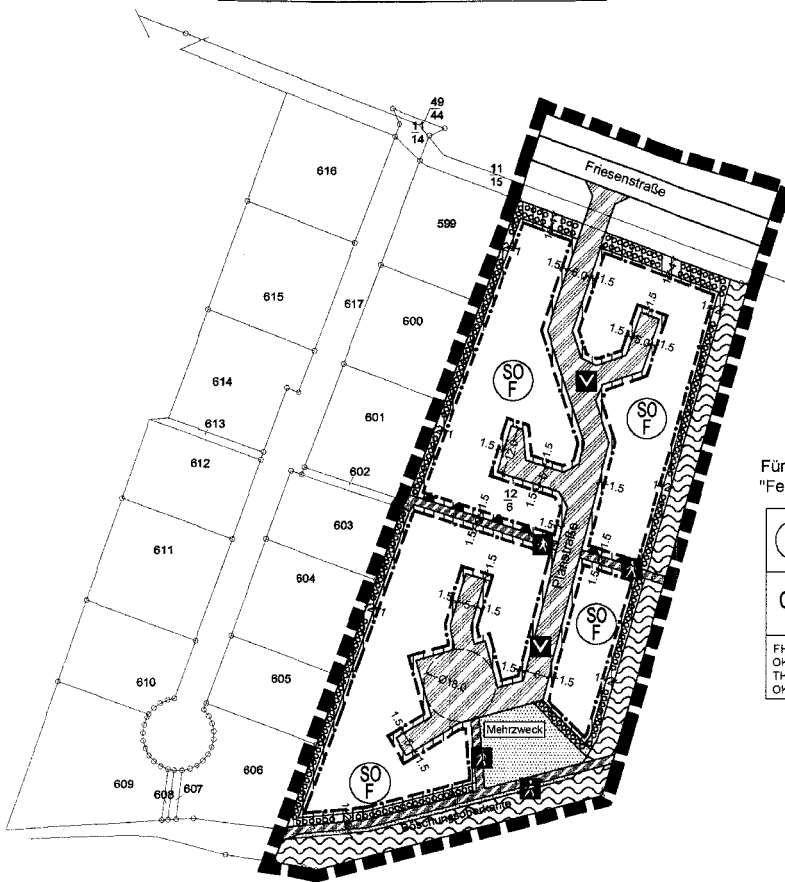
Je Grundstück ist von dieser Regelung eine Zuwegung von 4 m ausgenommen.

Hinweise

Nr. 1 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese sofort zu melden und bis zum Eintreffen der Vertreter der Denkmalschutzbehörde durch den Finder oder Leiter der Arbeiten zu sichern (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1973, zuletzt geändert d. Gesetz vom 11.04.86).

Nr. 2 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Gemarkung Weener Flur 14 tlw. Maßstab 1:1.000 Planunterlage
Stand: 2001 Dipl.-Ing. Schindler (öffentl. best. Verm.-Ing.)



Für die Sondergebiete
"Ferienhäuser" gilt:

SO F	I
0,35	a
	(25m)
FH max. 7.00 m ü. OK Straße	
TH 15 - 3,5 m ü. OK Straße	

Stadt Weener

40

Osterstraße 1

26521 Weener

Tel.: (04951) 305-0

Fax.: (04951) 305-50

Bebauungsplan Nr. 58 W
"Südlich Friesenstraße"
1. Änderung - Entwurf
(Mit einem Bebauungsplan)
Maßstab 1:1.000

Planzeichenerklärung

B-Plan 58 W "Südlich Friesenstraße" 1. Änderung

Art der baulichen Nutzung

☐ Sondergebiet "Ferienhäuser" (siehe TF Nr. 1 und 06 Nr. 1-4)

Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl (siehe TF Nr. 2)

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Bauformen, Baugrenzen

--- Baugrenze

☐ überbaubare Fläche

☐ nicht überbaubare Fläche

a (25m) Abweichende Bauweise (siehe TF Nr. 12)

Verkehrsflächen

☐ Straßeneckfläche

☐ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

☐ Fuß- und Radweg (siehe TF Nr. 11)

☐ Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

☐ Öffentliche Grünflächen

☐ Zweckbestimmung Mehrzweck (siehe TF Nr. 8)

Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

☐ Wasserflächen (Graben, siehe TF Nr. 7)

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- und Landschaftsschutz

☐ Umgrenzung von Flächen

☐ zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern etc. (siehe TF Nr. 8)

Sonstige Planzeichen

☐ Grenze des unmittelbaren Geltungsbereiches der 1. Änderung

TH 15 m - 3,5 m Traufhöhe, als Mindest- und Höchstmaß (siehe TF Nr. 3)

FH max 7 m Firsthöhe, als Höchstmaß (siehe TF Nr. 3)

☐ Abgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere Maßnahmen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen erforderlich sind (siehe TF Nr. 14)



Planungsbüro Dr.-Ing Müller
Tannenstraße 2 26122 Oldenburg

Telefon: 0441 - 777492 Telefax: 0441 - 75729

E-Mail: Planungsbuero-Mueller@gmx.de

Stand der Planung: 22.03.2001

Verfahrensvermerke:


Der VA hat in seiner Sitzung am 02.04.2001 die Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 58 W „Südlich Friesenstraße“ mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 BauGB in Textform beschlossen.

i. V.

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 W „Südlich Friesenstraße“ mit Örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 13.12.2001 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung hat dem Satzungsbeschluss zugrundegelegt.

Weener, den 28.01.2002

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i. V.



Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 W „Südlich Friesenstraße“ mit Örtlichen Bauvorschriften ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 01.02.2002 rechtsverbindlich geworden.

Weener, den 27.02.2002

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i. V.



Planungsanlass und Planinhalt**Sondergebiet Ferienhäuser (zeichnerische Änderung)**

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes 58 W hat sich nach Gesprächen mit potentiellen Investoren gezeigt, dass der Wunsch nach mehr Einzelparzellen besteht als nach dem geltenden Plan sich ergäben. Das kommt zudem den politischen Absichten entgegen, möglichst viele Ferienhäuser in dem Bereich, der den Freizeiteinrichtungen der Stadt unmittelbar benachbart gelegen ist, ansiedeln zu können. Insofern ergibt sich das Erfordernis, den Teil des Bebauungsplanes, der als Sondergebiet Ferienhäuser festgesetzt ist, differenzierter zu strukturieren, um die Anzahl der Einzelparzellen zu erhöhen.

Der Zielsetzung entsprechend umfasst der Änderungsbereich das Sondergebiet Ferienhäuser des Bebauungsplanes 58 W in der Größe von 1,19 ha.

Während alle anderen Festsetzungen – bis auf die Grundflächenzahl – bestehen bleiben, wird lediglich die Erschließungsstraße im Gebiet so differenziert, dass nunmehr 27 einzelne Parzellen für die Errichtung eines Ferienhauses entstehen können; die Größen schwanken zwischen 200 qm und 500 qm (am Rand in Teichnähe).

Durch die sehr stark gegliederte Erschließung ergibt sich zwar ein „mehr“ an Verkehrsfläche, dafür gewinnt der Bereich aber an Verkehrsruhe und Intimität; das gradlinige System wird durch ein sehr differenziertes abgelöst. Insgesamt wird dadurch die versiegelte Fläche – und damit der naturschutzrechtliche Eingriff – nicht größer als beim geltenden Bebauungsplan, wenn die Grundflächenzahl auf 0,35 (statt wie bisher 0,4) festgesetzt wird. Dies erscheint vertretbar im Hinblick auf die kleinteilige Parzellenstruktur, die aufgrund der bauaufsichtlich erforderlichen Grenzabstände ohnehin nicht mehr ausgenutzt werden können. Immerhin ergäbe sich für das kleinste Grundstück von 200 qm noch eine danach überbaubare Fläche von 70 qm; dabei ist zu berücksichtigen, dass die maximale Größe der Ferienhäuser ohnehin auf 64 qm beschränkt ist, um eine kleinteilige Struktur hinsichtlich der zu errichtenden Gebäude zu gewährleisten.

Außerdem hat sich im Rahmen der Vermessung gezeigt, dass die Abgrenzung zum Teich hin in der Realität nicht mit den Flurstücksgrenzen übereinstimmt: die Böschungskante verläuft etwa 6 m von der Flurstücksgrenze entfernt, d. h. das Flurstück liegt teilweise im Wasser. Auch insofern war der Plan zeichnerisch zu ändern.

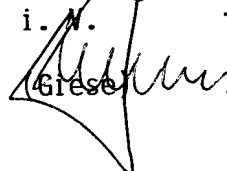
Verfahren

Da die Änderungen nicht die Grundzüge der Planung betreffen, ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch anzuwenden; zu empfehlen ist die – wenn auch zeitlich verkürzte – öffentliche Auslegung.

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

Weener, im März 2001

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i. V.

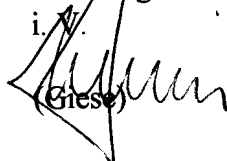

Giese

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 W „Südlich Friesenstraße“ mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB am 01.02.2002 zugrundegelegt.

Weener, den 27.02.2002

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

i. V.


(Giese)