

Satzung

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 W
„Südlich Friesenstraße“
Textlicher Teil.**

Aufgrund der §§ 36 und 40(1) der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.96 (Nds. GVBl. S. 382) und §§ 1 und 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. Juli 2001 (BGBl. I. S. 1950) hat der Rat der Stadt Weener am 26.06.03... folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Satzung.

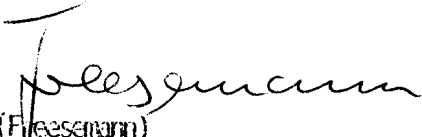
§ 2 Inhalt der Änderungen

1. Der festgesetzte Fußweg aus dem Ferienhausbereich in das benachbarte Allgemeine Wohngebiet wird aufgehoben. Im Bereich des Ferienhausgebietes wird er der überbaubaren Fläche zugeordnet und im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes als „privates Grün“ festgesetzt.
2. Die Mehrzweckfläche und der angrenzende Fußweg zum See werden aufgehoben und als überbaubare Fläche festgesetzt.

§ 3 Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 W „Südlich Friesenstraße“ der Stadt Weener tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Weener, den 22.07.2003.


(Friesemann)
Bürgermeister

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 (3) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Weener die 2. Änderung des Bebauungsplanes 58 W „Südlich Friesenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung und (Satzungs-)Text, als Satzung beschlossen.

Weener, den.....26.06.2003


(Freesemann)
Bürgermeister

Planunterlage

Planunterlage Stand 2001, Dipl. Ing. Schindler (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur).

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Dr. Ing. Hans Müller, Tannenstraße 2, 26122 Oldenburg.

Oldenburg, den.....10.07.03


Planverfasser

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.04.03 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 13 BauGB (vereinfachtes Beteiligungsverfahren) beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.04.03 bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 7.05.03 bis zum 26.05.03 öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 25.04.03 bis zum 26.05.03 beteiligt.

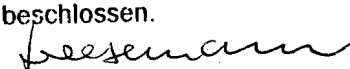
Weener, den...22.07.2003


(Freesemann)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes 58 W „Südlich Friesenstraße“ nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (3) BauGB in seiner Sitzung am 26.06.03 als Satzung (§10 BauGB) beschlossen.

Weener, den 22.07.2003


(Freesemann)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 W „Südlich Friesenstraße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Amtsblatt des Landkreises Leer in Kraft.
 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 W ist damit am 01.08.03 in Kraft getreten.

Weener, den 14.08.2003

Bürgermeister

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

J. V.: 

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Weener, den.....

Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Weener, den.....

Bürgermeister

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- (WA I) Allgemeines Wohngebiet (siehe Nutzungsschablone)
 (SO F) Sondergebiet "Ferienhäuser" (siehe Nutzungsschablone)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,35 Grundflächenzahl
 z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
 Überbaubare Fläche
 Nicht überbaubare Fläche
 a (25m) Abweichende Bauweise (Offene Bauweise mit Längenbeschränkung)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Fuß- und Radweg
 Verkehrsbenutzter Bereich

Grünflächen

- Private Grünflächen
 Öffentliche Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtsch. und Hochwasserschutz

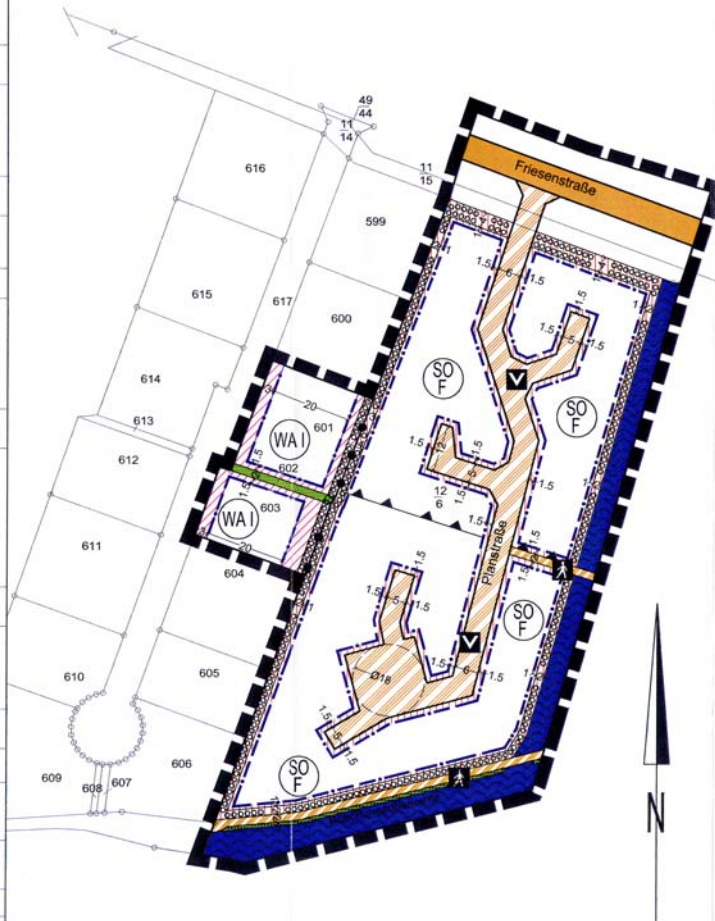
- Wasserflächen (Graben)

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- und Landschaftsschutz

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern etc.

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
 Traufhöhe, als Mindest- und Höchstmaß
 Firsthöhe, als Höchstmaß
 Abgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere Maßnahmen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen erforderlich sind
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



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

Stadt Weener

39

Osterstraße 1 26821 Weener
 Tel.: (04951) 305-0 Fax.: (04951) 305-50

Bebauungsplan Nr. 58 W
 "Südlich Friesenstraße"
 2. Änderung - Entwurf -
 (Mit örtlichen Bauvorschriften)
 Maßstab 1 : 1000

Für die Sondergebiete
 "Ferienhäuser" gilt:

(SO F)	I
0,35	a (25m)
FH max. 7,00 m ü. OK Straße TH 1,5 - 3,5 m ü. OK Straße	

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt:

(WA I)	I
0,4	a (25m)
FH max. 9,00 m ü. OK Straße TH 1,5 - 3,5 m ü. OK Straße	

Planungsbüro Dr.-Ing Müller
 Tannenstraße 2 26122 Oldenburg
 Telefon: 0441 - 777492 Telefax: 0441 - 75729
 E-Mail: Planungs-buero-Mueller@gmx.de

Stand der Planung: 10.04.2003

Stadt Weener

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

Begründung

Planungsanlaß

Der Abschnitt des Plangebietes, der die Errichtung von Ferienhäusern zum Inhalt hat, ist an die GVL veräußert worden. Diese wird von dem „Ferienpark-Verwalter Hesse“, Papenburg, beraten, der zwei Änderungen für den Geltungsbereich vorschlägt:

1. Die Mehrzweck-Fläche am See ist verzichtbar, weil in der Nähe Möglichkeiten für verschiedene Aktivitäten bestehen – Robinson-Spielplatz, Freibad, Hafen etc. – so daß in der exponierten Südlage sinnvollerweise Ferienhäuser entstehen sollten.
2. Die im Bebauungsplan festgesetzten Fußwegverbindungen ins Allgemeine Wohngebiet und zum See werden als überflüssig angesehen; sie würden eher Unruhe in das Ferienhausgebiet bringen.

Die Stadt schließt sich den Argumenten an; damit ist Planungserfordernis gegeben.

Planinhalt

Nach eingehender Prüfung der Anregung teilte die Stadt die Auffassung, daß eine unmittelbare Fußwegverbindung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Ferienhausgebiet nicht erforderlich erscheint und möglicherweise eine gegenseitige Störung damit einhergeht. Insofern wird die Fußwegverbindung aufgegeben und die Fläche der überbaubaren Fläche zugeschlagen.

Im benachbarten Allgemeinen Wohngebiet wird der Fußweg zum Ferienhausbereich damit auch überflüssig und wird nach Abstimmung mit dem betroffenen Nachbarn in „privates Grün“ geändert.

Auch die Fußwegverbindung zum See erscheint insbesondere in Verbindung mit der Aufgabe der Mehrzweckfläche am See nicht mehr sinnvoll. Die Betreiber des Ferienparks gehen zu Recht davon aus, daß für Aktivitäten außerhalb des „Ferienparks“ ausreichend Möglichkeiten gegeben sind und daß Ruhe im Quartier insofern wichtiger ist. So gesehen ist die Mehrzweckfläche am See in Verbindung mit dem benachbarten Fußweg nicht im Sinne dieser Zielsetzung.

Der Fußweg zum See wird daher ersatzlos aufgegeben und die Mehrzweckfläche als überbaubare Fläche festgesetzt.

Hinweis:

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenaltertümer festgestellt werden, ist die Ostfriesische Landschaft für eine sofortige Mitteilung dankbar. In diesem Zusammenhang wird auf das Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), § 14, wonach der Finder und der Leiter der Arbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.


Verfahren

Die Änderungen sind im förmlichen Verfahren durchzuführen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist mit der Änderung nicht verbunden und die Grundzüge der Planung werden durch die vorgenannten Änderungen nicht berührt. so daß nach § 13 Baugesetzbuch die Änderungen im vereinfachten Verfahren mit eingeschränkter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Bürger durchgeführt werden kann.

Diese Begründung wurde vom Planungsbüro Dr. Müller ausgearbeitet.

Oldenburg, im Juli 2003


Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister


(Freeseemann)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom 26.06.2003 zugrundegelegt.

Weener, den 22.07.2003

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister


(Freeseemann)