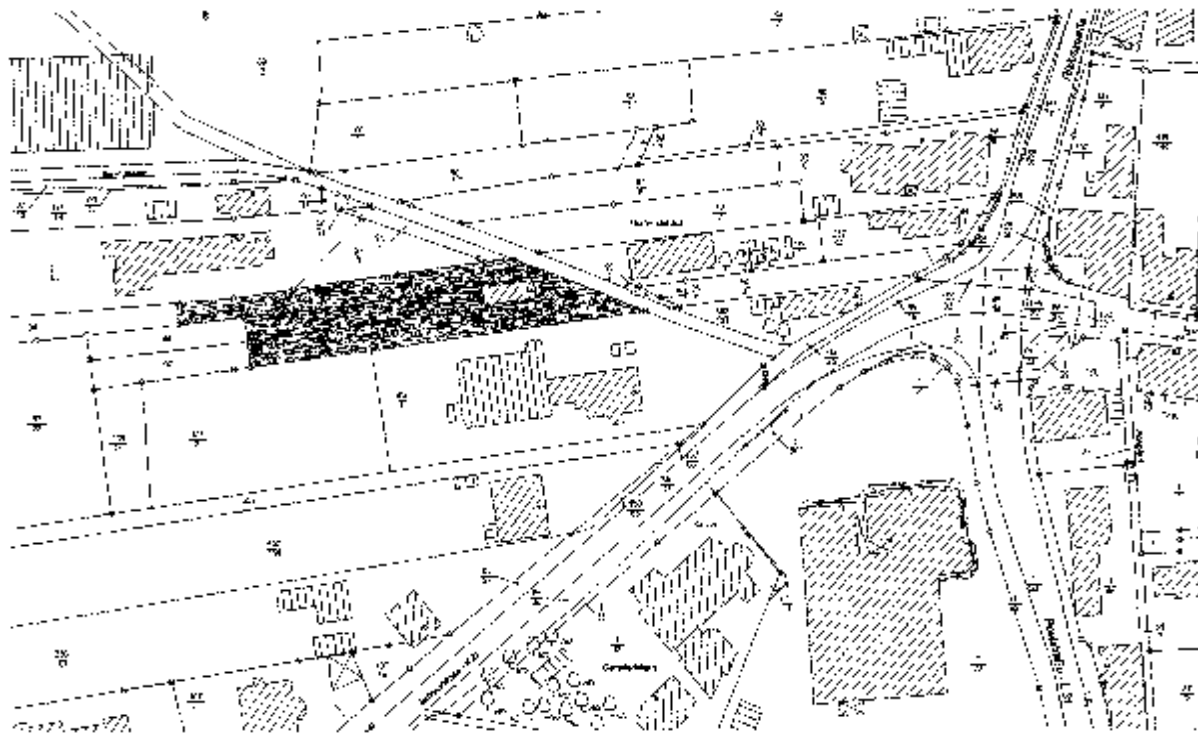




Stadt Weener (Ems)



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W “Beningaweg” gemäß § 13 BauGB in Textform



Übersichtsplan

Stadt Weener (Ems), Osterstraße 1, 26826 Weener

28.03.2006



Stadt Weener (Ems)
Satzung
 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“
 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 28.03.2006 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beigefügten zeichnerischen Teil der Satzung. Der Änderungsbereich erfasst die Flurstücke 96/13 (groß 540 m²), 96/11 (groß 601 m²) und 97/8 (groß 630 m²), alle Flur 20 Gemarkung Weener. Ein Übersichtsplan ist der Begründung beigefügt.

§ 2 Inhalt der Änderungen

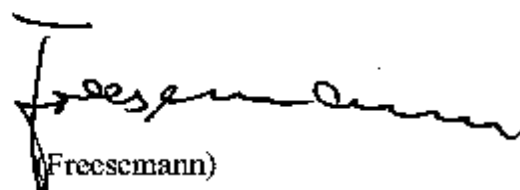
- (1) Erweiterung der überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 96/13, 96/11 und 97/8 Flur 20 Gemarkung Weener.
- (2) Erweiterung der überbaubaren Flächen durch Verlegung der Baugrenzen wie folgt:
 - Festsetzung der Baugrenze im Osten des Änderungsbereiches in einem Abstand von 3 m von der Straße Beningaweg.
 - Festsetzung der Baugrenze im Norden, Süden und Westen des Änderungsbereiches auf den Flurstücksgrenzen bzw. Änderungsbereich der Flurstücke 96/13, 96/11 und 97/8.
- (3) 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. 35 W „Beningaweg“ 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 06.04.2006

Stadt Weener (Ems)
 Der Bürgermeister


 (Freesemann)



Stadt Weener (Ems)
Satzung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“
gemäß § 13 BauGB in Textform



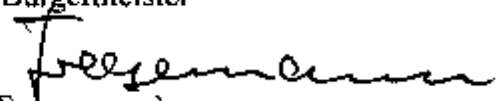
Verfahrensvermerke:

Der VA der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 16.11.2005 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ gemäß § 13 BauGB in Textform beschlossen.

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W in seiner Sitzung am 28.03.2006 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Präambel und die Begründung haben dem Satzungsbeschluss zugrundegelegt.

Weener, den 06.04.2006

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

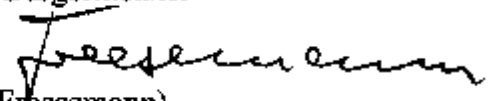

(Freeseemann)

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der Stadt Weener.

Weener, den 06.04.2006

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

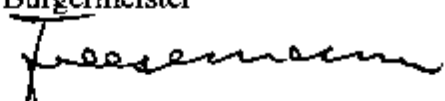

(Freeseemann)

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 18. 04. 06 rechtsverbindlich geworden.

Weener, den 27. 04. 06

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

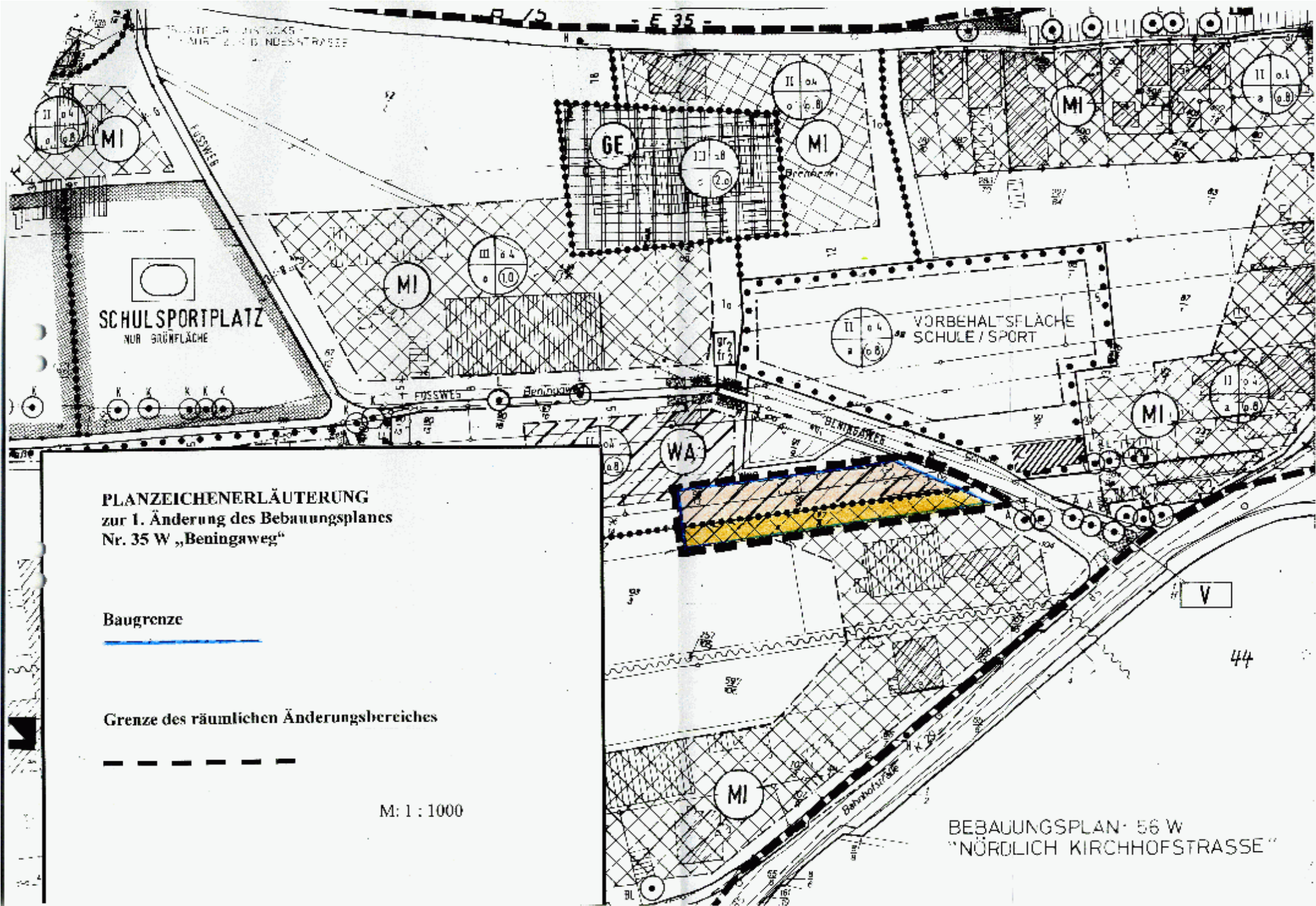

(Freeseemann)

Verletzung von Vorschriften

Innchhalb von zwei Jahren nach Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W 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



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
 Nr. 35 W „Beningaweg“

Baugrenze

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches

M: 1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN · 56 W
 „NÖRDLICH KIRCHHOFSTRASSE“

44



Stadt Weener (Ems)

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“
gemäß § 13 BauGB in Textform



Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 35 W „Beningaweg“ ist seit dem 15.07.1981 rechtsverbindlich.

Planungsanlass und Ziel der Planung

Die Stadt beabsichtigt den Verkauf der Flurstücke 96/13, 96/11 und 97/8 Flur 20 Gemarkung Weener (Beningaweg). Ziel der Planung ist, auf den vorgenannten Flurstücken die überbaubaren Flächen zu erweitern. Eine Bebauung der vorgenannten Grundstücke ist mit 3 Einfamilienhäusern vorgesehen. Ein Übersichtsplan ist beigelegt.

Dies bedeutet, dass die Baugrenze auf den Flurstücken 96/13, 96/11 und 97/8 Flur 20 Gemarkung Weener im Osten des Änderungsbereiches in einem Abstand von 3 m von der Straße Beningaweg und im Norden, Süden und Westen des Änderungsbereiches auf den Flurstücksgrenzen bzw. Änderungsbereich festgesetzt wird.

Inhalt der Änderung

Die Flurstücke 96/13, 96/11 und 97/8 sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 35 W als überbaubare Flächen festgesetzt. Durch die beabsichtigte Bebauung vorgenannter Flurstücke mit 3 Einfamilienhäusern ist die geringfügige Erweiterung der Baugrenze auf diesen Flurstücken erforderlich.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen durch die Verlegung der Baugrenze erfolgt eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht, da die Grundflächenzahl von 0,4 auch weiterhin gilt und somit eine höhere Ausnutzbarkeit nicht ermöglicht wird. Außerdem konnten bisher auch in den nichtüberbaubaren Flächen Nebenanlagen errichtet werden.

Oberkante Fußboden im Erdgeschoss

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

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenaltertümer festgestellt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalbehörde beim Landkreis Leer oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden.

In diesem Zusammenhang wird auf das Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, wonach der Finder und der Leiter der Arbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen, verwiesen.



46

Stadt Weener (Ems)
Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“
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.

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 Versorgungsträger zu erkundigen, dessen Leitungen vor Ort verlegt sind.

Hinweise

Alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden und die Erschließung ist als gesichert anzusehen.

Der Änderungsbereich wird von der Wasserschutzzone III A des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland erfasst. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

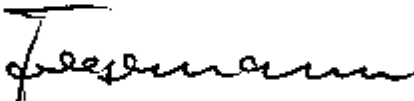
Verfahren

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

Diese Begründung wurde von der Stadt Weener ausgearbeitet.

Weener, den 06.04.2006


Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister


(Freeseemann)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom 28.03.2006 zugrunde gelegen.

Weener, den 06.04.2006

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister


(Freeseemann)