



Stadt Weener (Ems)

## Satzung

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 H „Östlich Tichelwarfer Straße/ehemaliges Kleingartenland“ gemäß § 13 BauGB in Textform

Aufgrund der §§ 36 und 40 (1) der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.96 (Nds. GVBl. . 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 18.03.2004 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung sowie der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Satzung, Teil 1 und Teil 2.

#### § 2 Inhalt der Änderungen

##### Teil 1

a) Reduzierung der Verkehrsfläche auf 7 m und Verlegung der Baugrenze um 2 m nach Süden gemäß zeichnerischem Teil 1,

##### Teil 2

a) Reduzierung der Verkehrsfläche auf 7 m und Verlegung der Baugrenze nördlich der Straße auf 3 m bis an den Straßenraum heran gemäß zeichnerischem Teil 2.

#### § 3 Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 H „Östlich Tichelwarfer Straße/ehemaliges Kleingartenland“ 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 17.05.2004

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister  
I.V.:

  
(Giese)

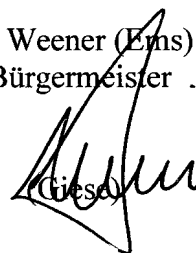
**Verfahrensvermerke:**

Der VA hat in seiner Sitzung am 29.10.2003 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 H „Östlich Tichelwarfer Straße/ehemaliges Kleingartenland“ gemäß § 13 BauGB in Textform beschlossen.

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 H in seiner Sitzung am 18.03.2004 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Präambel und die Begründung haben dem Satzungsbeschluss zugrundegelegen.

Weener, den 17.05.2004

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister  
I.V.:

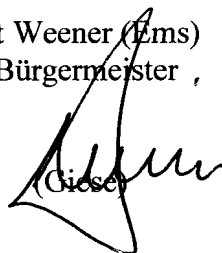
  
(Giese)

**Planverfasser**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Dr. Müller, Oldenburg.

Weener, den 17.05.2004

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister  
I.V.:

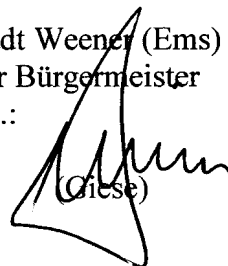
  
(Giese)

**Inkrafttreten**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 H „Östlich Tichelwarfer Straße/ehemaliges Kleingartenland“ ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 15.04.2004 rechtsverbindlich geworden.

Weener, den 17.05.2004

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister  
I.V.:

  
(Giese)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht.

Weener, den

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister

**Mängel in der Abwägung**

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

Weener, den

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister

**Zeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**

- WA<sub>2</sub> Allgemeine Wohngebiete (siehe TF Nr. 1.1)
- WS Kleinsiedlungsgebiet (siehe TF Nr. 1.2)

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,3 Grundflächenzahl (siehe TF Nr.2)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- Baugrenze
- Abweichende Bauweise (Längenbeschränkung 25m, siehe auch TF 5)
- Überbaubare Fläche
- Nicht überbaubare Fläche

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

**Grünflächen**

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Spielplatz

**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe TF 7, 11)

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA<sub>2</sub>) gilt:

WA <sub>2</sub>	I
0,3	a

Für die Kleinsiedlungsgebiete (WS) gilt:

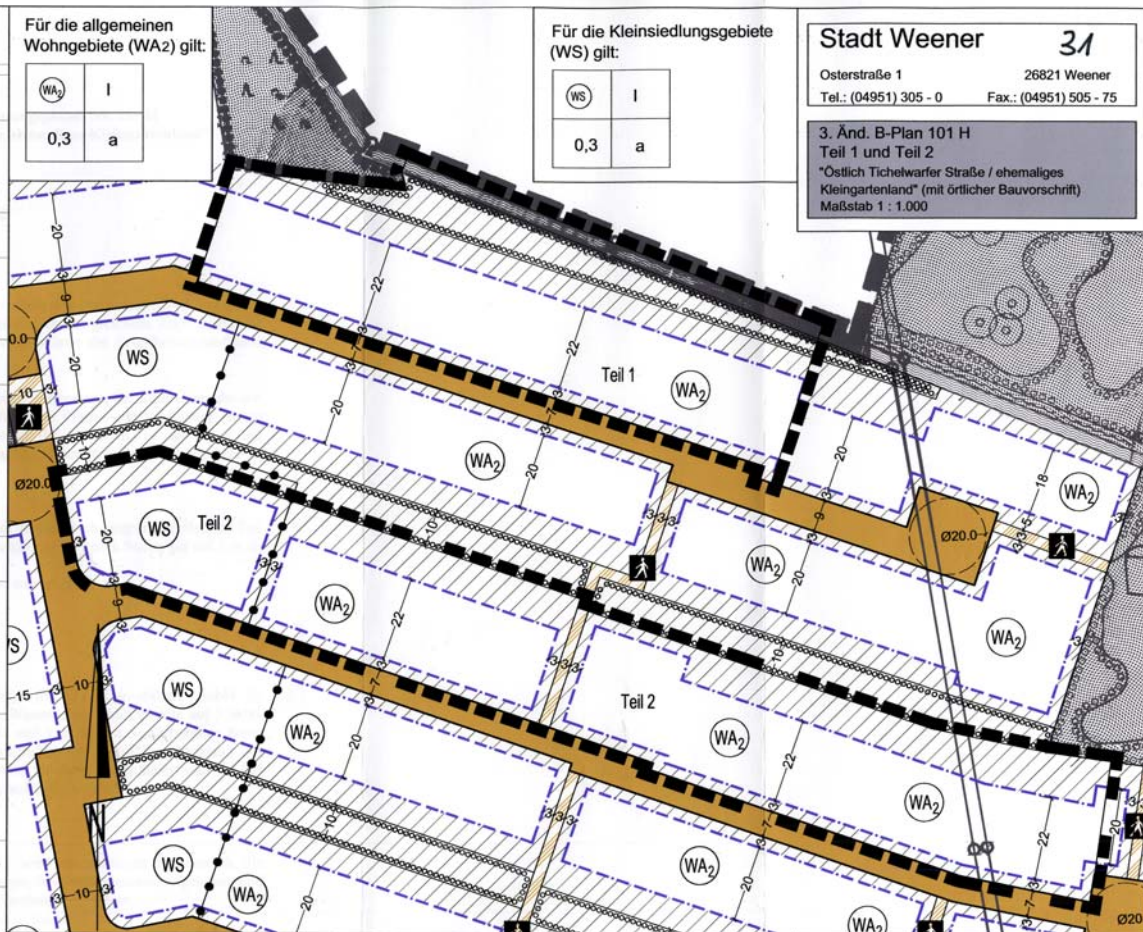
WS	I
0,3	a

**Stadt Weener**

**31**

Osterstraße 1 26821 Weener  
Tel.: (04951) 305 - 0 Fax.: (04951) 505 - 75

3. Änd. B-Plan 101 H  
Teil 1 und Teil 2  
"Östlich Tichelwarfer Straße / ehemaliges Kleingartenland" (mit örtlicher Bauvorschrift)  
Maßstab 1 : 1.000



Maßstab 1 : 1.000

Planungsbüro Dr.-Ing Müller  
Tannenstraße 2 26122 Oldenburg  
Tel.: 0441 - 777492 Fax: 0441 - 75729  
E-Mail: pbm@gmx.info

Stand der Planung: 01.04.04



Stadt Weener (Ems)

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 H „Östlich Tichelwarfer Straße/ehemaliges Kleingartenland“

## Begründung

#### Teil 1:

##### Planungsanlass

Für den nördlichen, an die OVB-Immobilien GmbH veräußerten Planbereich wird von dieser beantragt, die Straßenverkehrsfläche auf 7 m zu reduzieren. In gleichem Zuge sollte die Baugrenze um 2 m nach Süden verlegt werden. Damit würde der Erschließungsaufwand reduziert.

Da sich mit der Reduzierung der zur Verfügung stehende Seitenraum, der nach Übergabe des Erschließungsgebietes an die Stadt Weener als öffentliche Fläche zur Verfügung stehen würde, verringert und damit auch der Pflegeaufwand für die Stadt, ist die Stadt zur beantragten Änderung des Bebauungsplanes bereit. Damit ist Planungserfordernis gegeben.

##### Planinhalt Teil 1

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird in dem zeichnerisch umgrenzten Bereich Teil 1 die Verkehrsfläche auf 7 m reduziert und die Baugrenze um 2 m nach Süden bis auf 3 m an den neuen Abschluss der Verkehrsfläche verlegt.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten weiterhin.

#### Teil 2:

##### Planungsanlass

Für den mittleren Teil des Plangebietes beabsichtigt die OVB-Immobilien GmbH ihr Optionsrecht auszuüben und äußert gleichzeitig den Wunsch, die Straßenbreite auf 7 m zu reduzieren. In gleichem Zuge soll die Baugrenze bis auf 3 m an die Straßengrenze heran verlegt werden. Damit sollen zwei Ausweitungen des Straßenraumes entfallen. Insgesamt soll damit der Erschließungsaufwand und der Pflegeaufwand für die Stadt reduziert und die frei werdenden Flächen sollen den Privatgrundstücken zugeschlagen werden.

##### Planinhalt Teil 2

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Teil 2 wird im mittleren Planbereich die Straßenbreite auf 7 m reduziert, werden die Ausweitungen des Straßenraumes aufgegeben und die Baugrenze nördlich der Straße auf 3 m bis an den Straßenraum verlegt.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten weiterhin.

- 2 -

**Verfahren**

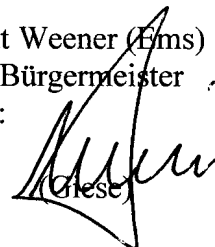
Die Änderungen sind in einem förmlichen Verfahren durchzuführen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird inhaltlich nicht berührt, da durch Reduzierung des Straßenraumes der Eingriff eher reduziert als erhöht wird.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgenannten Änderungen nicht berührt, einzelne Bürger werden von der Änderung nicht betroffen und Träger öffentlicher Belange werden von der Änderung erkennbar nicht berührt, so dass nach § 13 Baugesetzbuch die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann.

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

Weener, den 17.05.2004

Stadt Weener (Bms)  
Der Bürgermeister  
I.V.:

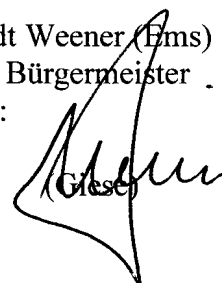


(Giese)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom 18.03.2004 zugrundegelegt.

Weener, den 17.05.2004

Stadt Weener (Bms)  
Der Bürgermeister  
I.V.:



(Giese)