



Stadt Weener (Ems)



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 W „Vogelsang“



Übersichtsplan

Stadt Weener (Ems), Osterstraße 1, 26826 Weener



Stadt Weener (Ems)
Satzung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 W „Vogelsang“
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 23.09.2004 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung sowie der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Satzung. Der Änderungsbereich wird von Flur 8 Gemarkung Weener erfasst.

§ 2 Inhalt der Änderungen

- (1) Umwandlung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg in eine Mischgebietsfläche (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche) auf dem Flurstück 27/2,
- (2) Umwandlung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten in eine Mischgebietsfläche (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche) auf den Flurstücken 27/1 und 30/1 sowie Festsetzung einer überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 27/3,
 - mit Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (zu 1) und (2) von Geschosszahl II, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, jeweils als Höchstgrenze, abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO mit Längenbeschränkung bis 25 m, Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß § 14 BauNVO zulässig,
- (3) Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB auf den Flurstücken 33/2 und 232/36,
- (4) Umwandlung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche in Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten auf den Flurstücken 37/3 tlw., 40/1, 41/6 und 45/3,
- (5) Festsetzung von erhaltenswerten Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB,
- (6) Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB (Elektrizität) und
- (7) Festsetzung der Höhe des Fußbodens im Erdgeschoß, daß dieser maximal 30 cm über die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Straßenmitte) hinausgehen darf.

§ 3 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 W „Vogelsang“ 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 26.10.2004

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

(Giese)



Stadt Weener (Ems)
Satzung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 W „Vogelsang“
gemäß § 13 BauGB in Textform



Verfahrensvermerke:

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 23.09.2004 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 W „Vogelsang“ gemäß § 13 BauGB in Textform beschlossen.

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 W in seiner Sitzung am 23.09.2004 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Präambel und die Begründung haben dem Satzungsbeschluß zugrundegelegt.

Weener, den 26.10.2004

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

(Giese)

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der Stadt Weener.

Weener, den 26.10.2004

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

(Giese)

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 W „Vogelsang“ ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 15.12.2004 rechtsverbindlich geworden.

Weener, den 20.12.2004

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

(Giese)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 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

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete



Flächen für Gemeinbedarf



Kindergarten

Mass der baulichen Nutzung

Geschlosszahl:

II

Bauweise:

a – abweichende Bauweise gemäß § 22
(4) BauNV0 mit Längenbeschränkung bis 25 m

Grundflächenzahl:

0,4

Geschossflächenzahl:

0,8

Höchstgrenze



Baugrenze



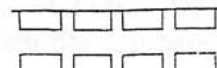
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Grenze der räumlichen Änderung des Bebauungsplanes



Elektrizität





Stadt Weener (Ems)
Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 W „Vogelsang“
gemäß § 13 BauGB in Textform



Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 61 W „Vogelsang“ ist seit dem 15.04.1985 rechtsverbindlich.

Planungsanlaß und Ziel der Planung

Die Stadt hat nunmehr die Absicht, die Flurstücke 27/2, 27/1, 30/1, tlw. 33/2, tlw. 232/36, tlw. 37/3, 40/1, 41/6, 45/3 und tlw. 27/3 Flur 8 Gemarkung Weener neu zu beplanen. Ziel der Planung ist, die bisherigen Nutzungen, u. a. Spielplatzbereich für den Kindergarten planungsrechtlich festzusetzen und eine Teilfläche als überbaubar festzusetzen. Ein Übersichtsplan ist beigelegt.

Dies bedeutet im einzelnen für

- | | | |
|---|---|--|
| Flurstück 27/2 | - | Umwandlung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg in eine Mischgebietsfläche (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche) |
| Flurstücke 27/1
und 30/1 | - | Umwandlung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten in eine Mischgebietsfläche (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche) |
| Flurstück 27/3 (tlw.)
(alt: 408/27) | - | Festsetzung einer überbaubaren und nicht überbaubaren Mischgebietsfläche |
| Flurstücke 33/2
und 232/36 | - | Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB |
| Flurstücke 37/3 tlw.
40/1, 41/6 und 45/3 | - | Umwandlung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche in Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten |

Inhalt der Änderung

Das Flurstück 27/2 Flur 8 Gemarkung Weener ist im Bebauungsplan Nr. 61 W als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Dieses Flurstück wird nunmehr als eine überbaubare und nicht überbaubare Mischgebietsfläche festgesetzt.

Die Flurstücke 27/1 und 30/1 Flur 8 Gemarkung Weener sind im Bebauungsplan Nr. 61 W als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Diese Flurstücke werden in eine überbaubare und nicht überbaubare Mischgebietsfläche umgewandelt.

Das Flurstück 27/3 (alt 408/27) ist als nicht überbaubare Fläche festgesetzt und wird tlw. in die Bebauungsplanänderung einbezogen und tlw. als überbaubare und nicht überbaubare Mischgebietsfläche festgesetzt.

Dies bedeutet, daß die Flurstücke 27/3 (tlw.), 27/2, 27/1 und 30/1 eine Einheit bilden und somit als ein Baugrundstück verkauft werden können.



Stadt Weener (Ems)
Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 W „Vogelsang“
gemäß § 13 BauGB in Textform



Auf den Flurstücken 30/1 (Blutbuche) und 45/3 (Säulen-Pappel/Schwarz-Pappel) werden die erhaltenswerten Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

Auf dem Flurstück 27/1 wird eine Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB (Elektrizität) festgesetzt.

Auf den Flurstücken 33/2 und 232/36 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die Flurstücke 37/3 tlw., 40/1, 41/6 und 45/3 Flur 8 Gemarkung Weener sind als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und werden in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten umgewandelt.

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.

Die Flurstücke 27/2 (Fußweg), 27/1 und 30/1 (Gemeinbedarfsfläche), 37/3, 40/1, 41/6 und 45/3 (nicht überbaubare Flächen) werden bereits heute als Spielplatz für den Kindergarten Weener genutzt. Derzeit sind im Kindergarten Weener 90 Kinder angemeldet. Die vorgenannte Spielplatzfläche wird regelmäßig vom städtischen Personal gepflegt.

Durch die Neugestaltung der Kinderspielplatzfläche auf den Flurstücken 37/3, 40/1, 41/6 und 45/3 soll der Kinderspielplatz auf den Flurstücken 27/2, 27/1 und 30/1 aufgehoben und der Bebauung zugeführt werden.

Nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BREUER) ist bei der Einstufung von Biotoptypen nach Naturnähe davon auszugehen daß Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen der Wertstufe 3 – von geringer Bedeutung – zuzuordnen sind und durch die Umnutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff nicht stattfindet.

Durch die Neugestaltung der Kinderspielplatzfläche ist im nördlichen Bereich auf den Grundstücksgrenzen zur Neue Straße 19 bis 11 geplant, standortgerechte Gehölze mit Unterpflanzungen anzupflanzen. Auf der östlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 45/3) zum Stadtpark sind Gehölze vorhanden, welche ergänzt werden. Auf dem geplanten (vorhandenen) Kinderspielplatz (Flurstücke 37/3, 40/1, 41/6 und 45/3) werden mehrere Pflanztunnel aufgestellt. Außerdem sollen Heckenstrukturen zur Abschirmung einzelner Nutzungsbereiche auf den Flurstücken angepflanzt werden.

Die im Änderungsbereich vorhandenen erhaltenswerten Bäume auf den Flurstücken 30/1 (Blutbuche) und 45/3 (Säulen-Pappel/Schwarz-Pappel) gemäß § 9 (1) 25 BauGB sind festgesetzt.



Stadt Weener (Ems)
Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 W „Vogelsang“
gemäß § 13 BauGB in Textform



Von dem Flurstück 27/3 werden ca. 40 m² in die Bebauungsplanänderung einbezogen und tlw. als überbaubare und nicht überbaubare Mischgebietsfläche festgesetzt. Diese Teilfläche wurde bisher als Gartenland genutzt. Eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt nicht, da die Grundflächenzahl von 0,4 sowohl für die Flurstücke 27/1, 27/2, 30/1 und tlw. 27/3 gilt, und somit eine höhere Ausnutzbarkeit nicht möglich ist.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung sowie den Festsetzungen des zur Zeit geltenden Bebauungsplanes werden die Flurstücke 27/1, 27/2, 30/1 und 27/3 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundstücksflächenzahl von 0,4 und durch eine Geschossflächenzahl von 0,8 jeweils als Höchstgrenze, begrenzt. Zulässig sind II Vollgeschosse als Höchstgrenze. Es gilt die abweichende Bauweise mit einer Zulässigkeit von Längen bis 25 m.

Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Oberkante Fußboden im Erdgeschoß

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherung der Anbindung des Kindergartens und des Bauvorhabens auf den Flurstücken 27/1, 27/2, 30/1 und 27/3 an die Schulstraße (Marktplatz) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB auf den Flurstücken 33/2 und 232/36 festgesetzt.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenaltertümer festgestellt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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.

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.



Stadt Weener (Ems)
Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 W „Vogelsang“
gemäß § 13 BauGB in Textform



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.

Die von der EWE vorhandene Trafo-Station auf dem Flurstück 27/1 - Elektrizität - wird festgesetzt.

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 26.10.2004

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

(Giese)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom 23.09.2004 zugrundegelegt.

Weener, den 26.10.2004

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

(Giese)

