

Stadt Weener

1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 27 H „Alte Siedlung“
(Teilbereich)



Übersichtsplan



Stadt Weener (Ems)
Satzung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 H „Alte Siedlung“
(Teilbereich) gemäß § 13 BauGB in Textform

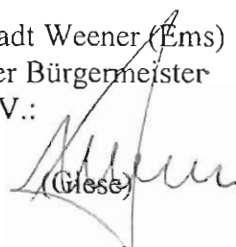


Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Weener (Ems) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 H „Alte Siedlung“ gemäß § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Weener, den 13.12.2007

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


 (Giese)

§ 1 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170 und 171 südlich der Straße „Alte Siedlung“ und die Flurstücke 181, 182, 183, 184 und 185 nördlich und südlich der Straße „Alte Siedlung“ der Flur 10, Gemarkung Holthusen.

§ 2 Inhalt der Satzung

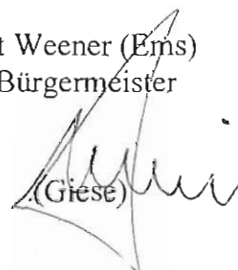
- (1) Im Änderungsbereich werden im südlichen Bereich die rückwärtigen Baugrenzen bis auf einen Abstand von 3 m von dem südlich angrenzenden Flurstück 58/5 verlegt. Nördlich der Straße „Alte Siedlung“ werden die Baugrenzen bis auf 5 m an die „Lange Straße“ heran und bis auf 3 m an das nördlich angrenzende Flurstück 330 (Spielplatz) verlegt.

§ 3 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 H „Alte Siedlung“ gemäß § 13 BauGB in Textform der Stadt Weener tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Weener, den 20.12.2007

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


 (Giese)



Stadt Weener (Ems)
Satzung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 H „Alte Siedlung“
(Teilbereich) gemäß § 13 BauGB in Textform



Verfahrensvermerke

Aufstellung beschlossen

vom Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) am 18.01.2000 und 02.10.2007.

Behördenbeteiligung

gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 08.02.2000 bis 22.03.2000 und
vom 04.10.2007 bis 02.11.2007.

Bebauungsentwurf und Begründung haben öffentlich ausgelegen


gemäß § 3 (2) BauGB vom 18.02.2000 bis 22.03.2000 und vom 16.10.2007 bis 02.11.2007. Ort und
Dauer der Auslegung wurden am 09.02.2000 und am 04.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Planverfasser

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Dr. Müller, Oldenburg.

Weener, den 20.12.2007

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

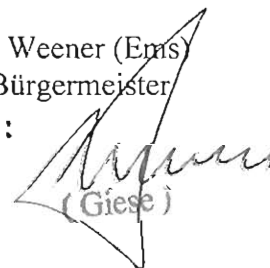

(Giese)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Leer am
~~28.12.2007~~ bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 H „Alte
Siedlung“ gemäß ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer am
~~28.12.2007~~ rechtsverbindlich geworden.

Weener, den **07.01.2008**

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


(Giese)

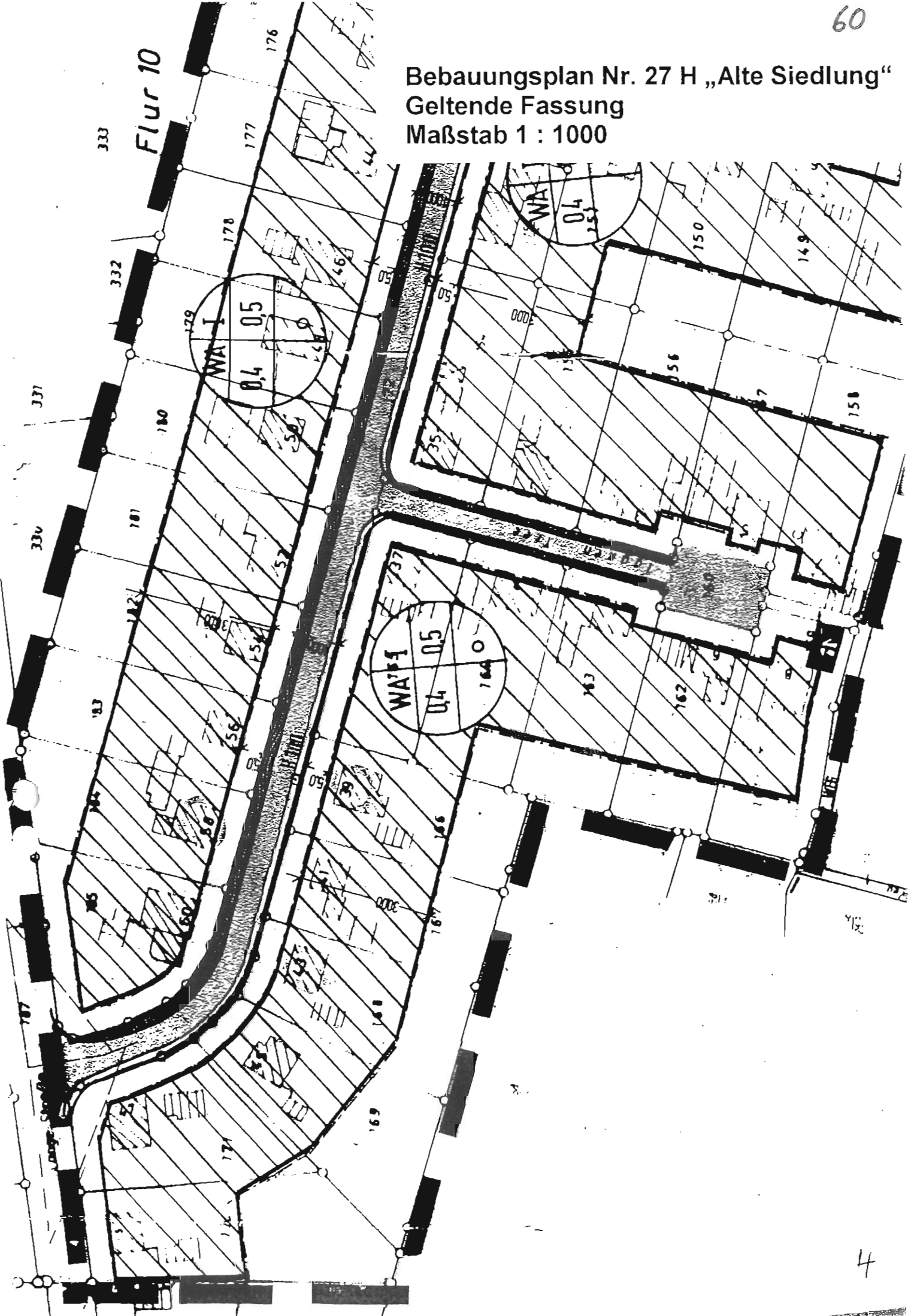
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 H
ist eine Verletzung der in § 215 (1) Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Vorschriften beim
Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 H nicht geltend gemacht worden.

Weener, den

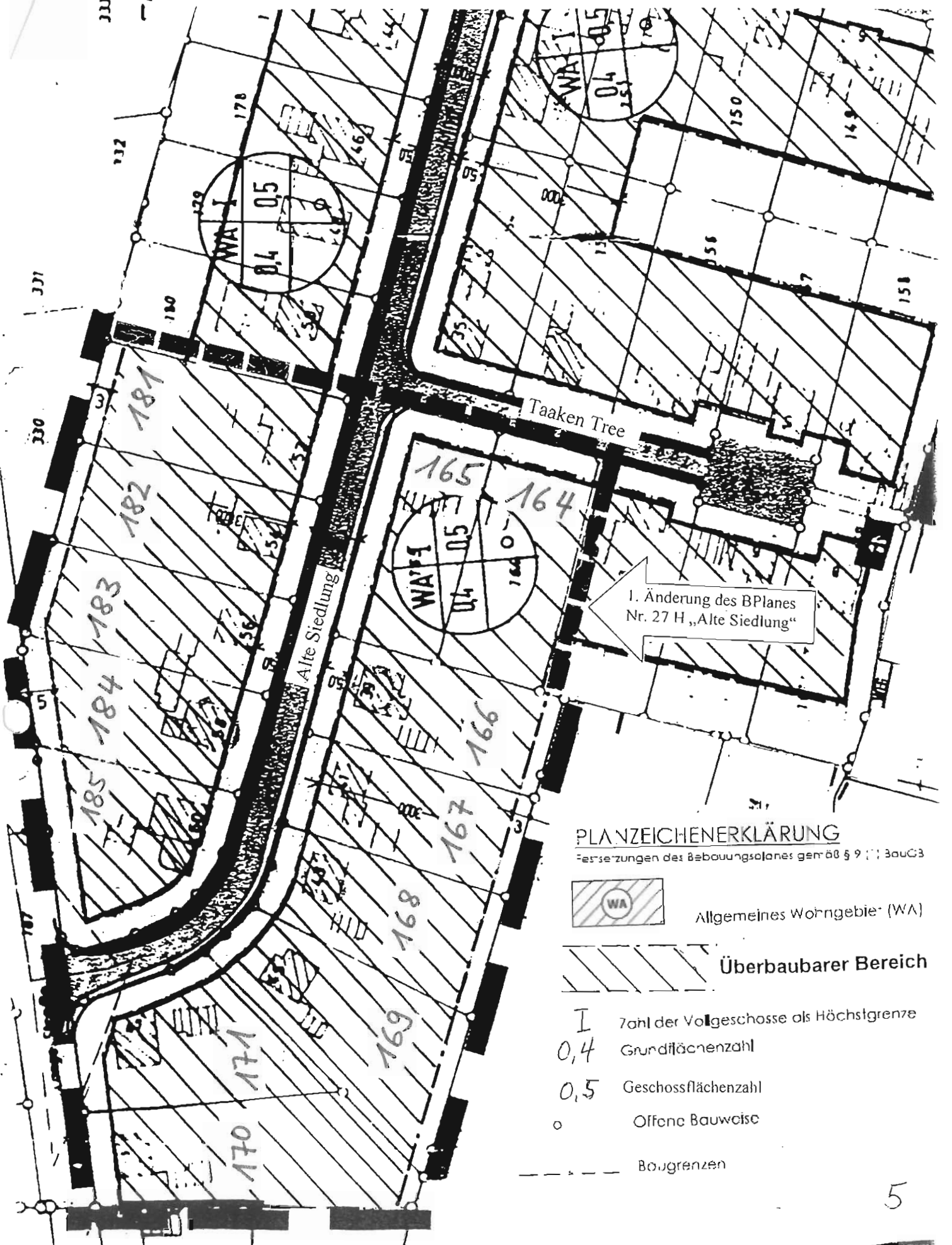
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 27 H „Alte Siedlung“
Geltende Fassung
Maßstab 1 : 1000



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 27 H „Alte Siedlung“ Maßstab 1 : 1000

1:1111 10

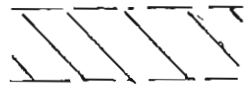


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB



Allgemeines Wohngebiet (WA)



Überbaubarer Bereich

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschossflächenzahl
- o Offene Bauweise
- - - - - Baugrenzen



Stadt Weener (Ems)
Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 H „Alte Siedlung“
(Teilbereich) gemäß § 13 BauGB in Textform



Von Grundstückseigentümern im zu ändernden Teilbereich ist die Bitte an die Stadt herangetragen worden, die Baugrenzen so weit in den rückwärtigen Grundstücksteil zu verlegen, dass das Bauen in 2. Reihe hinter der Straßenrandbebauung möglich wird.

Für diese Änderung spricht § 1 a Abs. 1 Baugesetzbuch, der einen „sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß“ fordert. Damit würde eine innere Verdichtung ermöglicht, die einer weiteren Inanspruchnahme von bisher nicht beplanten und bebauten Flächen im Außenbereich vorzuziehen ist.

Da zudem das Ver- und Entsorgungsnetz und die Verkehrsflächen die zusätzliche Belastung zu tragen vermögen, erfolgt damit gleichzeitig eine wirtschaftlichere Ausnutzung bisher getätigter Infrastrukturinvestitionen.

Dabei ist nicht zu verkennen, dass die vorhandene Straßenrandbebauung an Wohnwert verliert und die bessere Wohnlage in der 2. Reihe sein wird. Der Rat der Stadt ist im Rahmen der Abwägung dennoch der Auffassung, dass insbesondere die rechtlichen Vorgaben die Änderung rechtfertigen.

Die Ausnutzungsziffer von 0,4 = Grundflächenzahl (=überbaubare Fläche) ist bei den im Änderungsbereich vorhandenen Grundstücksgrößen ausreichend und braucht nicht geändert zu werden.

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB ist die naturschutzrechtliche „Eingriffsregelung“ in der Abwägung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird die Ausnutzung der Grundstücke nicht geändert und nach BREUER (Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen) sind Hausgärten ohnehin der Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung) zuzuordnen, so dass ein weiterer Verlust nicht mehr zu Buche schlägt. Bezüglich der Oberflächenentwässerung ergeben sich keine anderen Annahmen, da die Ausnutzungsziffern und damit der Grad der zulässigen Versiegelung nicht geändert werden.

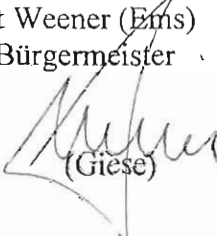
Da die Grundzüge der Planung von der Änderung nicht berührt werden, kann das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

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

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom 13.12.2007 zugrundegelegen.

Weener, den 20.12.2007

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


 (Giese)