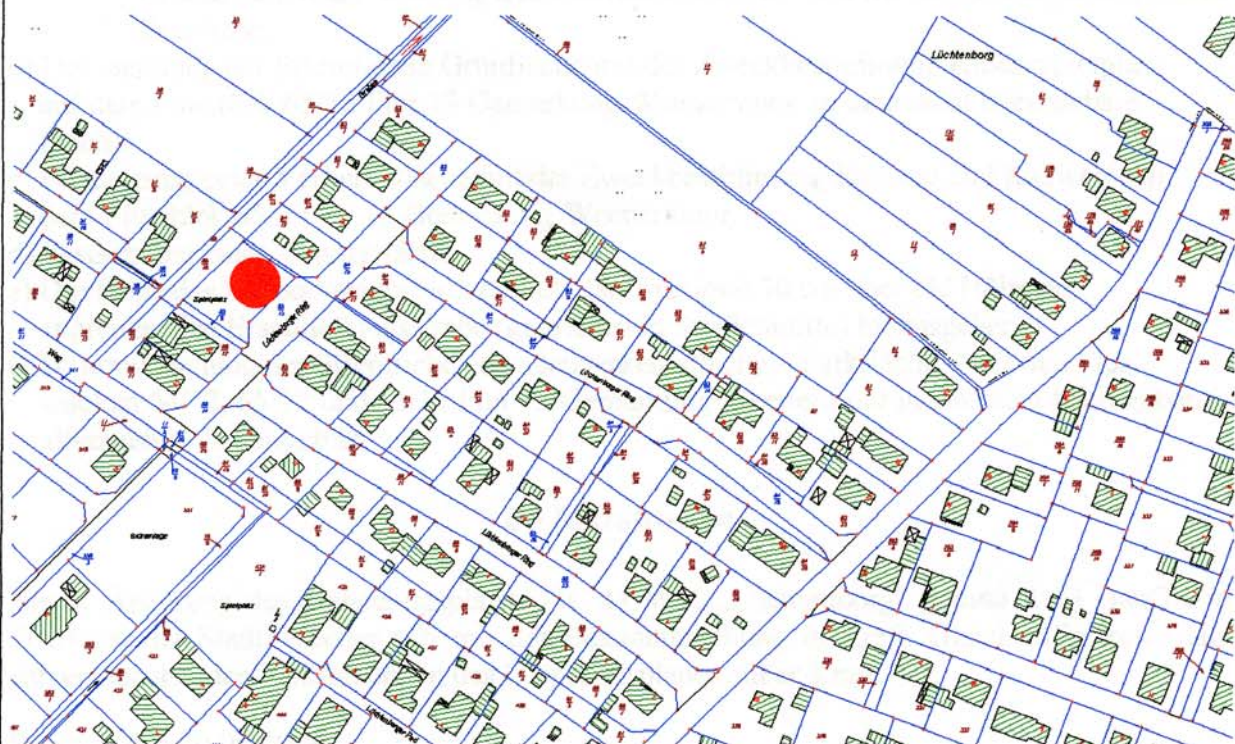




Stadt Weener (Ems)



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 WM „Lüchtenborg“



Übersichtsplan

Stadt Weener (Ems), Osterstraße 1, 26826 Weener



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 24.06.2004 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung sowie der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Satzung

§ 2 Inhalt der Änderungen

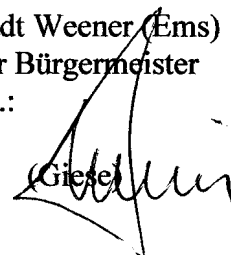
- a) Umwandlung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und Sammelkläranlage auf dem Flurstück 65/11 Flur 13 Gemarkung Weenermoor an der Straße Lüchtenborger Ring in ein überbaubares allgemeines Wohngebiet,
 - mit Maß der baulichen Nutzung und Bauweise von Geschößzahl I, Grundflächenzahl von 0,4, Geschößflächenzahl 0,4 jeweils als Höchstgrenze, offene Bauweise.
- b) Umwandlung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz auf dem Flurstück 65/12 Flur 13 Gemarkung Weenermoor in eine nicht überbaubare Fläche.
- c) Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg und Radweg auf dem Flurstück 65/9 Flur 13 Gemarkung Weenermoor.
- d) Festsetzung einer Wasserfläche.
- e) Die Höhe des Fußbodens im Erdgeschoß darf maximal 30 cm über die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Straßenmitte) hinausgehen.
- f) Teilumwandlung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche – Parkfläche – vor den Flurstücken 64/12, 65/12 und 65/11 Flur 13 Gemarkung Weenermoor in ein nicht überbaubares allgemeines Wohngebiet.

§ 3 Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 WM „Lüchtenborg“ 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 10.08.2004

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

(Giese) 



Stadt Weener (Ems)

Satzung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 WM „Lüchtenborg“
gemäß § 13 BauGB in Textform



Verfahrensvermerke:

Der VA hat in seinen Sitzungen am 20.04.2004 und 15.06.2004 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 WM „Lüchtenborg“ gemäß § 13 BauGB in Textform beschlossen.

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 WM in seiner Sitzung am 24.06.2004 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Präambel und die Begründung haben dem Satzungsbeschluß zugrundegelegen.

Weener, den 10.08.2004

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

(Giese)

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der Stadt Weener.

Weener, den 10.08.2004

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

(Giese)

Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 WM „Lüchtenborg“ ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 16.08.2004 rechtsverbindlich geworden.

Weener, den 23.08.2004

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

Siehe Rückseite

Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 WM „Lüchtenborg“ 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.:

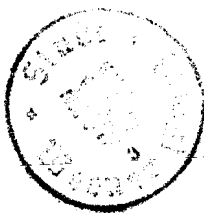

(Giese)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Rechtsverbindlichkeit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 WM 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



Allgemeines Wohngebiet

Mass der baulichen Nutzung

Geschosszahl:

I

Bauweise:

0

Grundflächenzahl:

0,4

Geschossflächenzahl:

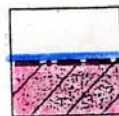
0,4



Höchstgrenze



Baugrenze



nichtüberbaubare Fläche
überbaubare Fläche

Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)



Grenze der räumlichen Änderung des
Bebauungsplanes

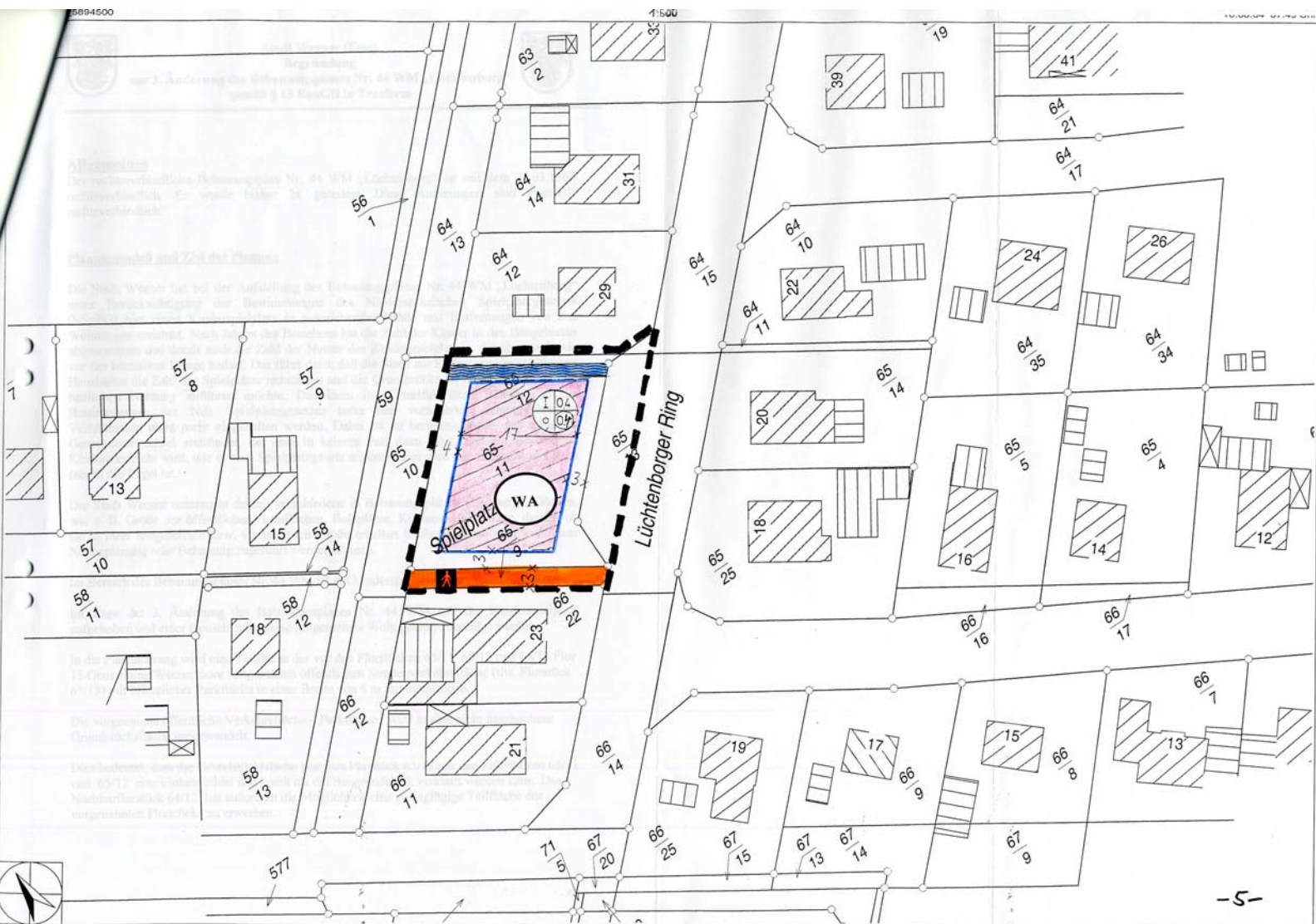
Hinweise

Nr. 1 Frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Nr. 2 Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.





Stadt Weener (Ems)
Begründung
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 WM „Lüchtenborg“
gemäß § 13 BauGB in Textform



Allgemeines

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 44 WM „Lüchtenborg“ ist seit dem 23.03.1968 rechtsverbindlich. Er wurde bisher 2x geändert. Diese Änderungen sind ebenfalls rechtsverbindlich.

Planungsanlaß und Ziel der Planung

Die Stadt Weener hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 WM „Lüchtenborg“ unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) hier einen Kinderspielplatz in ausreichender Größe und Entfernungen von den Wohnungen errichtet. Nach Jahren des Bestehens hat die Zahl der Kinder in den Baugebieten abgenommen und damit auch die Zahl der Nutzer des Kinderspielplatzes, der aber nach wie vor der intensiven Pflege bedarf. Das führt dazu, daß die Stadt zur Entlastung des städtischen Haushaltes die Zahl der Spielplätze reduzieren und die Grundstücke so weit wie möglich der baulichen Nutzung zuführen möchte. Das kann im Einzelfall dazu führen, daß die Bestimmungen des Nds. Spielplatzgesetzes unter den veränderten demographischen Verhältnissen nicht mehr eingehalten werden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß zwar ein Generationswechsel stattfindet, der aber in keinem Fall dazu führt, daß ein Bestand an Kindern erreicht wird, wie er vom Spielplatzgesetz angenommen wird und in Neubaugebieten (noch) die Regel ist.

Die Stadt Weener untersucht derzeit verschiedene in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen, wie z. B. Größe der öffentlichen Grünflächen, Bolzplätze, Kinderspielplätze etc. darauf, ob sie in ihrer festgesetzten bzw. vorhandenen Größe erhalten bleiben müssen oder evtl. einer Neubepernung oder Bebauung zugeführt werden können.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44 WM ist ein Kinderspielplatz zur Größe von 803 m².

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 WM soll der Kinderspielplatz aufgehoben und einer baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) zugeführt werden.

In die Planänderung wird eine Teilfläche der vor den Flurstücken 65/11, 65/12 und 64/12 Flur 13 Gemarkung Weenermoor festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (tlw. Flurstück 65/13) mit öffentlicher Parkfläche in einer Breite von 6 m mit einbezogen.

Die vorgenannte öffentliche Verkehrsfläche – Parkfläche - wird in eine nicht überbaubare Grundstücksfläche umgewandelt.

Dies bedeutet, dass die Grundstücksfläche aus dem Flurstück 65/13 mit den Flurstücken 65/11 und 65/12 eine Einheit bildet und somit als ein Baugrundstück verkauft werden kann. Das Nachbarflurstück 64/12 hat außerdem die Möglichkeit eine geringfügige Teilfläche des vorgenannten Flurstücks zu erwerben.



Stadt Weener (Ems)
Begründung
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 WM „Lüchtenborg“
gemäß § 13 BauGB in Textform



Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Bei der Aufhebung des Kinderspielplatzes ist zu überprüfen, ob entsprechend § 5 Abs. 2 des Nds. Kinderspielplatzgesetzes auf die Anlegung und Unterhaltung eines Kinderspielplatzes verzichtet werden kann.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Nieders. Kinderspielplatzgesetzes kann auf die Anlegung und Unterhaltung eines Kinderspielplatzes verzichtet werden, soweit den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen wird, z. B. wenn Grünflächen, Spielstraßen, Schulhöfe oder Sportplätze zur Verfügung stehen und diese von allen Grundstücken auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können.

Die Aufhebung des Kinderspielplatzes ist dadurch gerechtfertigt, da sich unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 WM, und zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 WM „Am Middelwegtief“ eine Kinderspielplatzgröße von 2.095 m² vorhanden ist, die auch vom Baugebiet 44 WM mit abgedeckt wird. Der Kinderspielplatz im Bebauungsplangebiet Nr. 60 WM ist ca. 90 m vom Kinderspielplatz im Bebauungsplangebiet Nr. 44 WM entfernt.

Dies bedeutet, daß durch die Umwandlung des Kinderspielplatzes in ein Wohngebiet auch die Anforderungen des Kinderspielplatzgesetzes in vollem Umfang Rechnung getragen werden.

Inhalt der Änderung

- a) Umwandlung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und Sammelkläranlage auf dem Flurstück 65/11 Flur 13 Gemarkung Weenermoor an der Straße Lüchtenborger Ring in ein überbaubares allgemeines Wohngebiet,
 - mit Maß der baulichen Nutzung und Bauweise von Geschößzahl I, Grundflächenzahl von 0,4, Geschößflächenzahl 0,4 jeweils als Höchstgrenze, offene Bauweise
- b) Umwandlung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz auf dem Flurstück 65/12 Flur 13 Gemarkung Weenermoor in eine nicht überbaubare Fläche
- c) Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg und Radweg auf dem Flurstück 65/9 Flur 13 Gemarkung Weenermoor.
- d) Festsetzung einer Wasserfläche
- e) Die Höhe des Fußbodens im Erdgeschoß darf maximal 30 cm über die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Straßenmitte) hinausgehen.
- f) Teilumwandlung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche – Parkfläche – vor den Flurstücken 64/12, 65/12 und 65/11 Flur 13 Gemarkung Weenermoor in ein nicht überbaubares allgemeines Wohngebiet.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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



Stadt Weener (Ems)
Begründung
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 WM „Lüchtenborg“
gemäß § 13 BauGB in Textform



der Abwägung zu berücksichtigen.

Bei dem Kinderspielplatz handelt es sich um eine öffentliche Grünanlage, die regelmäßig – wöchentlich – gepflegt wird (u. a. mähen und walzen der Grünfläche). 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.

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 das auf Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), § 14, wonach der Finder und der Leiter der Arbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen, verwiesen.

Da der Kinderspielplatz in einem seit Jahren fertiggestellten Baugebiet gelegen ist, sind alle Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden und die Erschließung ist als gesichert anzusehen.

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 (Ems) ausgearbeitet.

Weener, den 10.08.2004

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

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom 24.06.2004 zugrundegelegt.

Weener, den 10.08.2004

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