

## Stadt Weener (Ems)

### Satzung

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 W „Am Schulzentrum“ gemäß § 13 BauGB in Textform

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

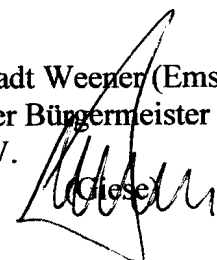
- a) Umwandlung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz auf dem Flurstück 285 Flur 22 Gemarkung Weener an der Tichelstraße in ein überbaubares reines Wohngebiet,
  - mit Maß der baulichen Nutzung und Bauweise von Geschößzahl I, Grundflächenzahl von 0,4, Geschößflächenzahl 0,5 jeweils als Höchstgrenze, offene Bauweise
  - Festsetzung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. unterschiedlicher Geschößzahlen bzw. unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen,
  - Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen – Firstrichtung
  - die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoß darf maximal 30 cm über die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Straßenmitte) hinausgehen.
- b) Anpassung bzw. Erweiterung der überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 284 und 248 Flur 22 Gemarkung Weener
- c) Umwandlung der öffentlichen Grünfläche auf den Flurstücken 111/2 und 134 Flur 21 Gemarkung Weener entlang der Straße Am Koppelweg in eine private Grünfläche.

### § 3 Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 W „Am Schulzentrum“ gemäß § 13 BauGB in Textform der Stadt Weener tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle entstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

Weener, den 05.08.2004

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister  
I.V.



(Giese)

**Verfahrensvermerke:**

Der VA hat in seiner Sitzung am 09.03.2004 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 W „Am Schulzentrum“ gemäß § 13 BauGB in Textform beschlossen.

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 W in seiner Sitzung am 24.06.2004 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Präambel und die Begründung haben dem Satzungsbeschuß zugrundegelegt.

Weener, den 05.08.2004

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

*(Giese)*

**Planverfasser**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der Stadt Weener.

Weener, den 05.08.2004

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

*(Giese)*

**Inkrafttreten**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 W „Am Schulzentrum“ ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer am ~~16.08.2004~~ rechtsverbindlich geworden.

Weener, den ~~23.08.2004~~

*siehe Rückseite*

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

*(Giese)*

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. 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

**Inkrafttreten**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 W „Am Schulzentrum“ 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.:

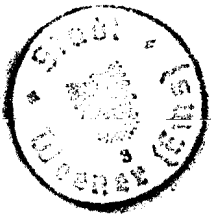
  
Giese

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von zwei Jahren nach Rechtsverbindlichkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 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






### PLANZEICHENERKLÄRUNG


1. Art der baulichen Nutzung

-  WR Reines Wohngebiet
-  WA Allgemeines Wohngebiet


2. Maß der baulichen Nutzung

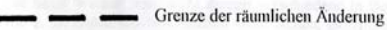
-  0.5 Geschosflächenzahl
-  0.4 Grundflächenzahl
-  1 Zahl der Vollgeschosse

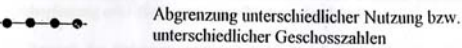
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

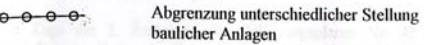
-  o offene Bauweise

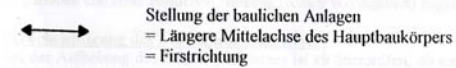
 Baugrenze

4. Grünflächen
-  private Grünfläche

 Grenze der räumlichen Änderung

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. unterschiedlicher Geschossezahlen

 Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen

 Stellung der baulichen Anlagen  
= Längere Mittelachse des Hauptbaukörpers  
= Firstrichtung



GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2-W

**Stadt Weener (Ems)**  
**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 W**  
**„Am Schulzentrum“ gemäß § 13 BauGB in Textform**

**Begründung**

**Allgemeines**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 42 W „Am Schulzentrum“ ist seit dem 17.11.1980 rechtsverbindlich. Er wurde bisher 1x geändert. Diese Änderung ist ebenfalls rechtsverbindlich.

**Planungsanlaß und Ziel der Planung**

Die Stadt Weener hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 W „Am Schulzentrum“ 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 Neubehauung oder Bebauung zugeführt werden können.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 42 W ist ein Kinderspielplatz zur Größe von 729 m<sup>2</sup> vorhanden (siehe Übersichtsplan).

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 W soll der Kinderspielplatz aufgehoben und einer baulichen Nutzung (reines Wohngebiet) zugeführt.

**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. 42 W, und zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 W "Am Koppelweg" Nordseite eine Kinderspielplatzgröße von 2.109 m<sup>2</sup> vorhanden ist, die auch vom Baugebiet 42 W mit abgedeckt wird.

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**

Das Flurstück 285 Flur 22 Gemarkung Weener zur Größe von 729 m<sup>2</sup> ist im Bebauungsplan Nr. 42 W als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Diese Fläche (Flurstück 285) wird nunmehr als Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschoßflächenzahl von 0,5, einer Geschoßzahl von I und einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 5 m von der Verkehrsfläche bzw. 6 m vom rückwärtigen Grundstücksrand festgesetzt. Die Erschließung ist von der Tichelstraße aus gesichert.

Im Zuge dieser Änderung werden auch die überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 284 und 248 Flur 22 angepaßt bzw. erweitert.

Weiterhin sind die Flurstücke 11/2 zur Größe von 242 m<sup>2</sup> und 134 zur Größe von 113 m<sup>2</sup> Flur 21 Gemarkung Weener entlang der Straße Am Koppelweg als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Hier erfolgt die Umwandlung als private Grünfläche.

### **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.

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

- 3 -

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.

### **Oberkante Fußboden im Erdgeschoß**

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

### **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.

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 vorgenante 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 05.08.2004

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

(Giese)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom 24.06.2004 zugrundegelegen.

Weener, den 05.08.2004

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

(Giese)

Übersichtsplan

Orientierungsstufe

42 W

Kinderspielplatz

--- Geltungsbereich des  
Bebauungsplangebiets  
Nr. 42 W „Am Schulzentrum“

