



Stadt Weener (Ems)



**3. Änderung
des Bebauungsplanes
Nr. 42 W
„Am Schulzentrum“
gemäß § 13a BauGB in Textform**



Stadt Weener (Ems), Osterstraße 1, 26826 Weener



Satzung
3. Änderung Bebauungsplan Nr. 42 W
„Am Schulzentrum“
gemäß § 13a BauGB in Textform



Stadt Weener (Ems)

Stadt Weener (Ems)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 5 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 des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Weener“ am 25.06.2009 folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung erfasst die bebauten Flurstücke 112 (Am Koppelwege 29) 113/2 (Tichelstraße 2) und 133 (Tichelstraße 1) und die Flurstücke 111/2 und 134 Flur 21 Gemarkung Weener entlang der Straße Am Koppelwege (siehe Anlage).

§ 2 Inhalt der Änderung

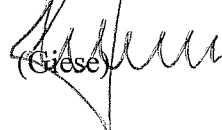
- ⇒ Erweiterung der überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 112 (Am Koppelwege 29), 113/2 (Tichelstraße 2) und 133 (Tichelstraße 1), alle Flur 21 Gemarkung Weener, nach Norden bis an die Flurstücksgrenze 111/2 und 134 (Am Koppelwege).
- ⇒ Umwandlung der privaten Grünfläche (Flurstücke 111/2 und 134, Flur 21 Gemarkung Weener) mit Ausnahme des Sichtdreiecks in ein Allgemeines Wohngebiet mit einer überbaubaren Fläche.
- ⇒ Umwandlung der privaten Grünfläche (Flurstücke 111/2 und 134, Flur 21, Gemarkung Weener) in der Fläche des Sichtdreiecks als Allgemeines Wohngebiet mit einer nichtüberbaubaren Fläche.
- ⇒ Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise gelten gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan auch für die Flurstücke 111/2 und 134 Flur 21 Gemarkung Weener (Geschossflächenzahl 0,5, Grundflächenzahl 0,4, Zahl der Vollgeschosse I und offene Bauweise).
- ⇒ Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

§ 3 Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 W „Am Schulzentrum“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Weener, den 18.08.2009

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


 (Giese)



Satzung
3. Änderung Bebauungsplan Nr. 42 W
„Am Schulzentrum“
gemäß § 13a BauGB in Textform



Stadt Weener (Ems)

Stadt Weener (Ems)

Verfahrensvermerke:

Der VA der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 17.02.2009 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 W „Am Schulzentrum“ gemäß § 13a BauGB in Textform beschlossen.

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 W in seiner Sitzung am 25.06.2009 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Präambel und die Begründung haben dem Satzungsbeschluss zugrunde gelegen.

Weener, den 18.08.2009

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

I.V.:

(Giese)

Planverfasser

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der Stadt Weener (Ems).

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

I.V.:

(Giese)

Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 W „Am Schulzentrum“ gemäß § 13a BauGB in Textform ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 03.08.2009 rechtsverbindlich geworden.

Weener, den 18.08.2009

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

I.V.:

(Giese)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Rechtsverbindlichkeit der 3. 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 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der Bauleitplanung nicht geltend gemacht worden.

Weener, den

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

 WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

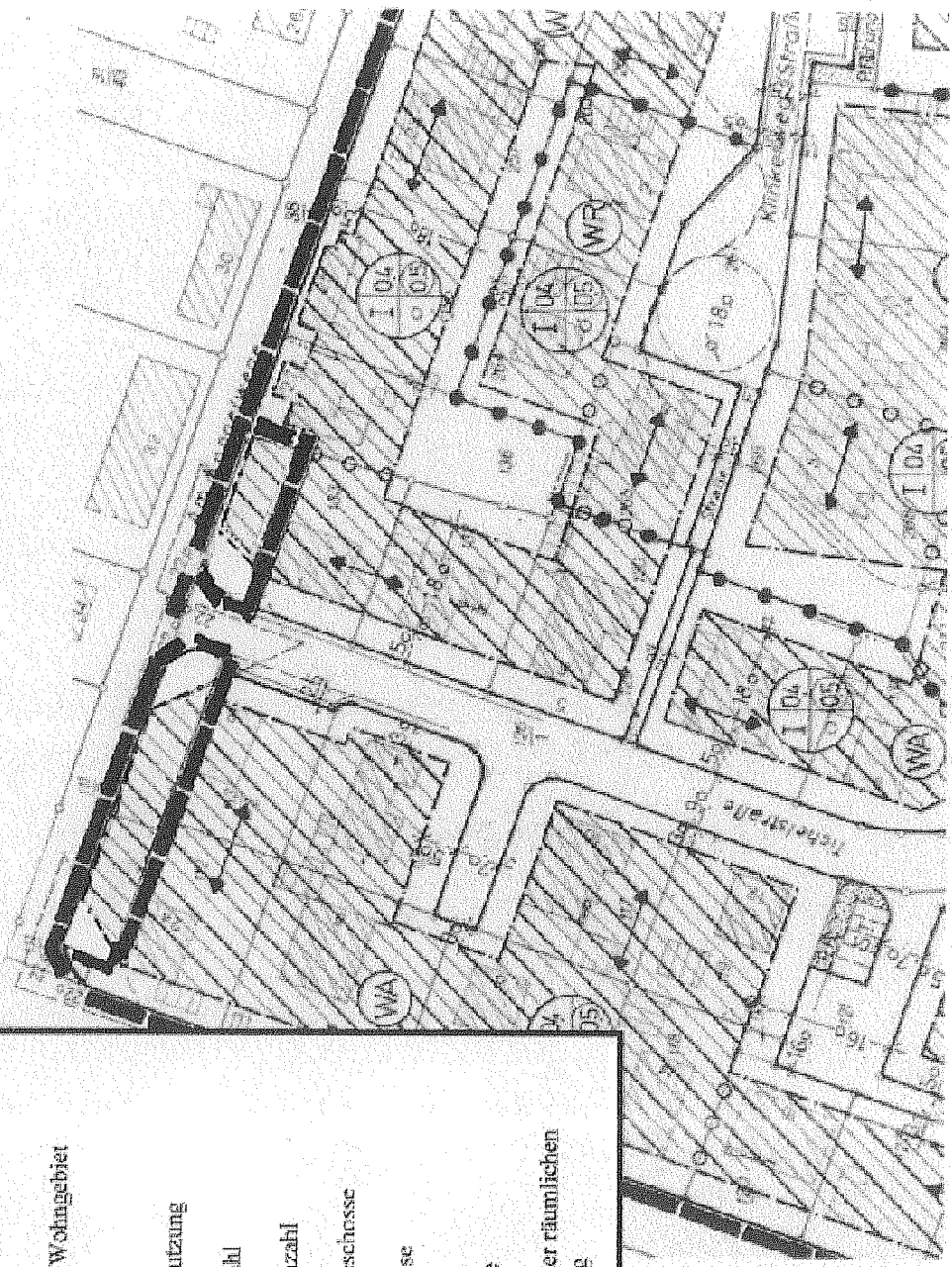
 0,5 Geschossflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

o offene Bauweise

 Baugrenze

 Grenze der räumlichen Änderung





Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 W
„Am Schulzentrum“
gemäß § 13a BauGB in Textform

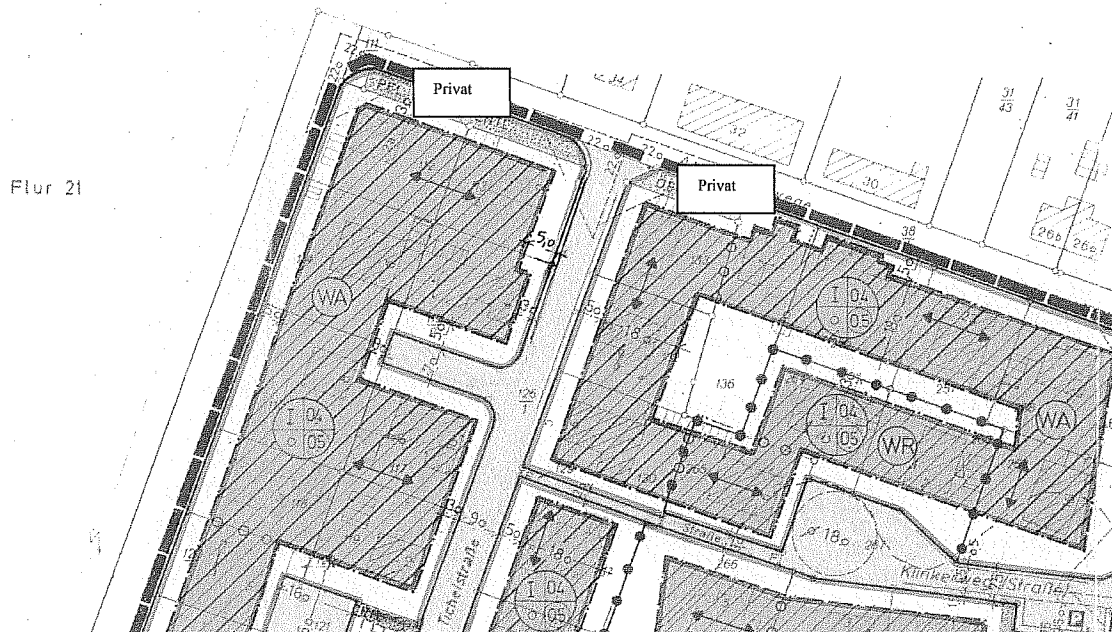


Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 42 W „Am Schulzentrum“ ist seit dem 17.11.1980 rechtsverbindlich. Er wurde 2x geändert. Beide Änderungen sind ebenfalls rechtsverbindlich.

Planungsanlass und Ziel der Planung

In der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 42 W sind die Flurstücke 111/2 (Größe 242 m²) und 134 (Größe 113 m²) Flur 21 Gemarkung Weener von einer öffentlichen in eine private Grünfläche umgewandelt worden.



Geplant ist, die Flurstücke 111/2 und 134 Flur 21 Gemarkung Weener an die Grundstückseigentümer Am Koppelwege 29 und Tichelstraße 2 und 1 zu verkaufen.

Planinhalt

Die Flurstücke 111/2 und 134 Flur 21 Gemarkung Weener werden als Allgemeines Wohngebiet mit einer überbaubaren Fläche festgesetzt, während die Sichtdreiecke als nichtüberbaubar festgesetzt werden. Gleichzeitig werden die überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 112 (Am Koppelwege 29), 113/2 (Tichelstraße 2) und 133 (Tichelstraße 1), alle Flur 21 Gemarkung Weener, nach Norden bis an die Flurstücksgrenze 111/2 und 134 (Straße Am Koppelwege) erweitert. Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.



Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 W
„Am Schulzentrum“
gemäß § 13a BauGB in Textform



Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,5 bestimmt, zum anderen durch die Zahl der Vollgeschosse, die hier mit I festgesetzt wird. Die Festsetzungen entsprechen denen im Bebauungsplangebiet.

Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist gesichert durch den Anschluss an die Straße „Am Koppelwege“ bzw. an die Tichelstraße.

Belange des Immissionsschutzes

Die Änderungsplanung ist für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Sie grenzt in einem Abstand von ca. 90 m (mittig DB-Gleise) an die Bahnlinie Leer-Groningen an. Weiterhin werden die möglichen Erweiterungsbauten durch bebaute Grundstücke (Am Koppelwege 30 bis 40) zur Bahnlinie abgeschirmt. Bezüglich möglicher Lärmimmissionen von der DB-Linie kann auf das Schalltechnische Gutachten des Büros Altdorf/Wilhelmshaven vom 19.09.1980 (GA 9009251) zum Bebauungsplan Nr. 81 W „Am Koppelwege/Nordseite“ der Stadt Weener Bezug genommen werden.

Aufgrund der Ausführungen im Gutachten des Büros Altdorf kann ausgeschlossen werden, dass eine Überschreitung des Orientierungswertes erfolgt.

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 unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer 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 (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds.GVbl. S 517).

Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde beim Landkreis Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die Bauausführende Firma.



Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 W
„Am Schulzentrum“
gemäß § 13a BauGB in Textform



Versorgungsleitungen

Für bestehende Leitungstrassen im Gebiet des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes wird auf die entsprechenden Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber hingewiesen.

Es wird auf die Erkundigungspflicht 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 Versorgungsunternehmer zu erkundigen, dessen Leitungen vor Ort verlegt sind.

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Trinkwasserschutzgebiet III A für das Wasserwerk Weener. Das bedeutet:

- Verbot von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau
- Verbot von Anlagen zum Lagern, Umschlagen oder Abfüllen von wassergefährdenden Stoffen
- des Weiteren ist das Versenken von Abwasser oder des von Verkehrsflächen abfließenden Wassers über Sickerbrunnen oder vergleichbare Anlagen verboten.

Verfahren

Kernstück der Änderung des Baugesetzbuches durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ ist die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB). Entsprechend der gesetzlichen Formulierung sind Pläne davon betroffen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Darunter fällt auch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 W „Am Schulzentrum“.

Der Gesetzgeber hat zwei Fallgruppen unterschieden. Mit einer möglichen Grundfläche (GRZ 0,4) von 120 m² und einer zulässigen Überschreitung der Grundfläche um 50% gem. § 19 (4) BauNVO fällt diese Änderung unter die erste Fallgruppe der Pläne mit bis zu 20.000 qm Grundfläche. Dafür werden die vorgesehenen Verfahrenserleichterungen ohne weiteres eröffnet. Das bedeutet:

- es gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig,
- es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend (keine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1; öffentliche Auslegung nach § 3(2) z. B. in angemessener Frist; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in angemessener Frist; keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, kein Umweltbericht nach § 2 a, keine Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 erforderlich).

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB in Textform durchgeführt.



**Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 W
„Am Schulzentrum“
gemäß § 13a BauGB in Textform**



Diese Begründung wurde von der Stadt Weener (Ems) ausgearbeitet.

Weener, im Februar 2009

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

(Giese)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom 25.06.2009 zugrunde gelegen.

Weener, den 18.08.2009

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

(Giese)