

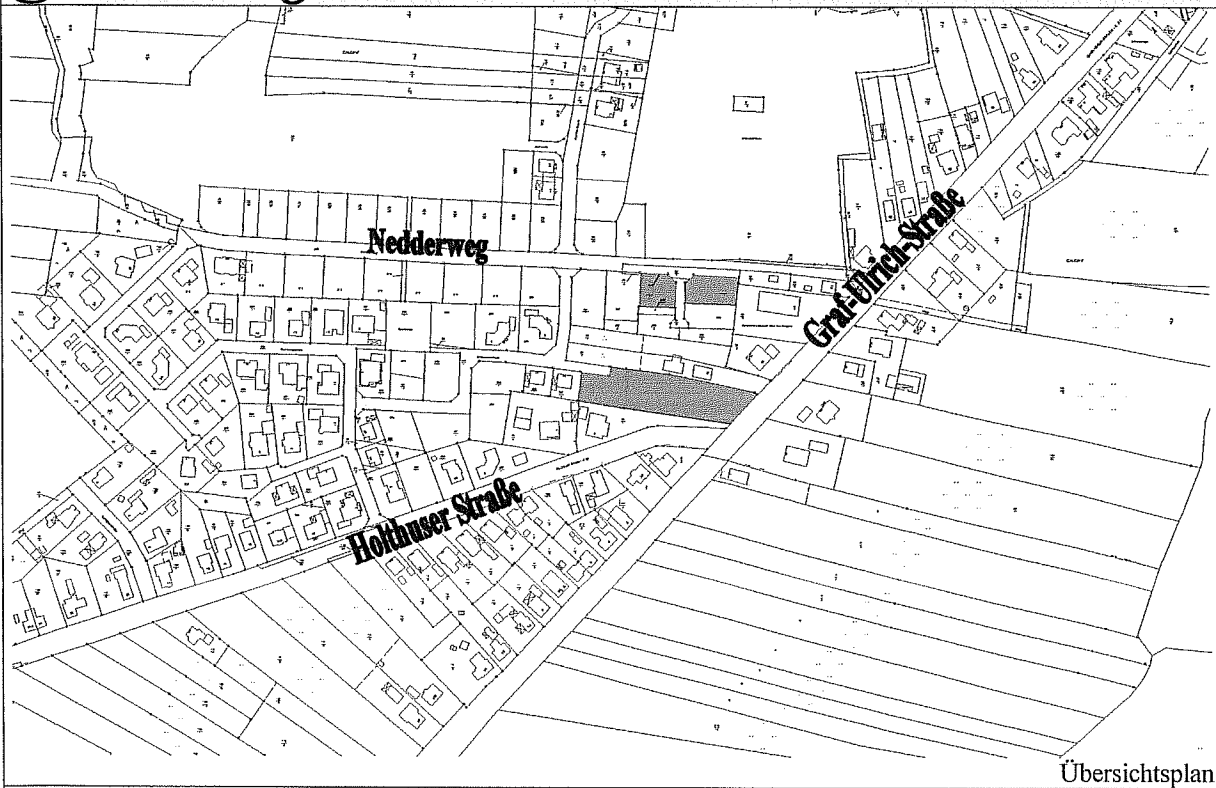


Stadt Weener (Ems)



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 W

„Nördlich Holthuser Straße“ gemäß § 13a BauGB in Textform



Übersichtsplan

Stadt Weener (Ems), Osterstraße 1, 26826 Weener



Stadt Weener (Ems)
Satzung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 W
„Nördlich Holthuser Straße“
gemäß § 13 BauGB in Textform



Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Weener die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 W „Nördlich Holthuser Straße“ am 30.06.2011 beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung erfasst die Flurstücke 249, 248, 33/5, 223/2 und 224/1 Flur 18 Gemarkung Weener. Der Änderungsbereich der Satzung ist im beigefügten Übersichtsplan, der Bestandteil der Satzung ist, kenntlich gemacht.

§ 2 Inhalt der Änderung

- ⇒ Umwandlung der nichtüberbaubaren Flächen von 6 m bzw. 3 auf den Flurstücken 249 und 248 Flur 18 Gemarkung Weener im Bereich der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung auf dem Grundstück südlich Graf-Ulrich-Straße 74/östlich Planstraße F, in eine überbaubare Fläche.
- ⇒ Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 3 m (bisher 5 m) auf den Flurstücken 33/5, 223/2 und 224/1 Flur 18 Gemarkung Weener, Nedderweg, Planstraße A/Planstraße G.

§ 3 Hinweise

1. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
2. Evtl. anfallendes unbelastetes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung dem nicht entgegenstehen. Sofern es für die anfallenden Bodenmengen keine Verwertungsmöglichkeit auf dem Grundstück gibt, wird der Bodenaushub als Abfall eingestuft. Verwertungsmaßnahmen auf Grundstücken Dritter (genehmigte Trassenfläche) unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Stadt Weener (Ems)
Satzung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 W
„Nördlich Holthuser Straße“
gemäß § 13 BauGB in Textform



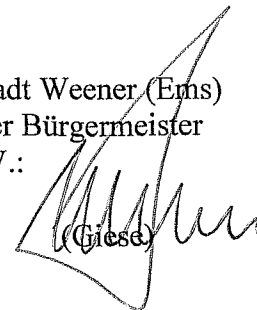
3. Für geplante Auf- bzw. Verfüllungen oder Versiegelungen ist schadstofffreies Material ohne Fremdbestandteile (nichtmineralische Stoffe) zu verwenden. Sofern dazu mineralische Abfälle wie z. B. Recyclingschotter, Bauschutt oder Bodenmaterial zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Technische Regeln, Stand 05.11.2004).

§ 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 W „Nördlich Holthuser Straße“ gemäß § 13a BauGB in Textform der Stadt Weener tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

Weener, den 30.06.2011

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


(Giese)

Stadt Weener (Ems)
Satzung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 W
„Nördlich Holthuser Straße“
gemäß § 13 BauGB in Textform

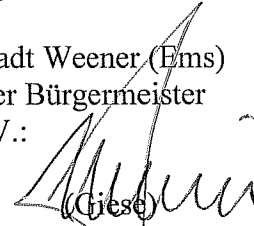
Verfahrensvermerke:

Der VA der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 15.02.2011 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 W „Nördlich Holthuser Straße“ gemäß § 13a BauGB in Textform beschlossen.

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 W in seiner Sitzung am 30.06.2011 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Präambel und die Begründung haben dem Satzungsbeschluss zugrundegelegen.

Weener, den 08.07.2011

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

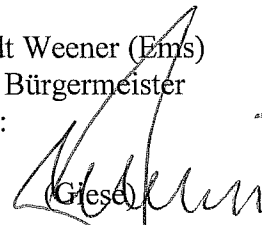

(Giese)

Planverfasser

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der Stadt Weener.

Weener, im Januar/Juni 2011

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

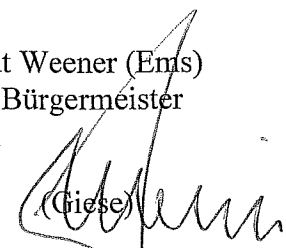

(Giese)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 15.07.2011 bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 W „Nördlich Holthuser Straße“ ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 15.07.2011 rechtsverbindlich geworden und wird danach im Planungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weener, den 12.08.2011

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


(Giese)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 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.

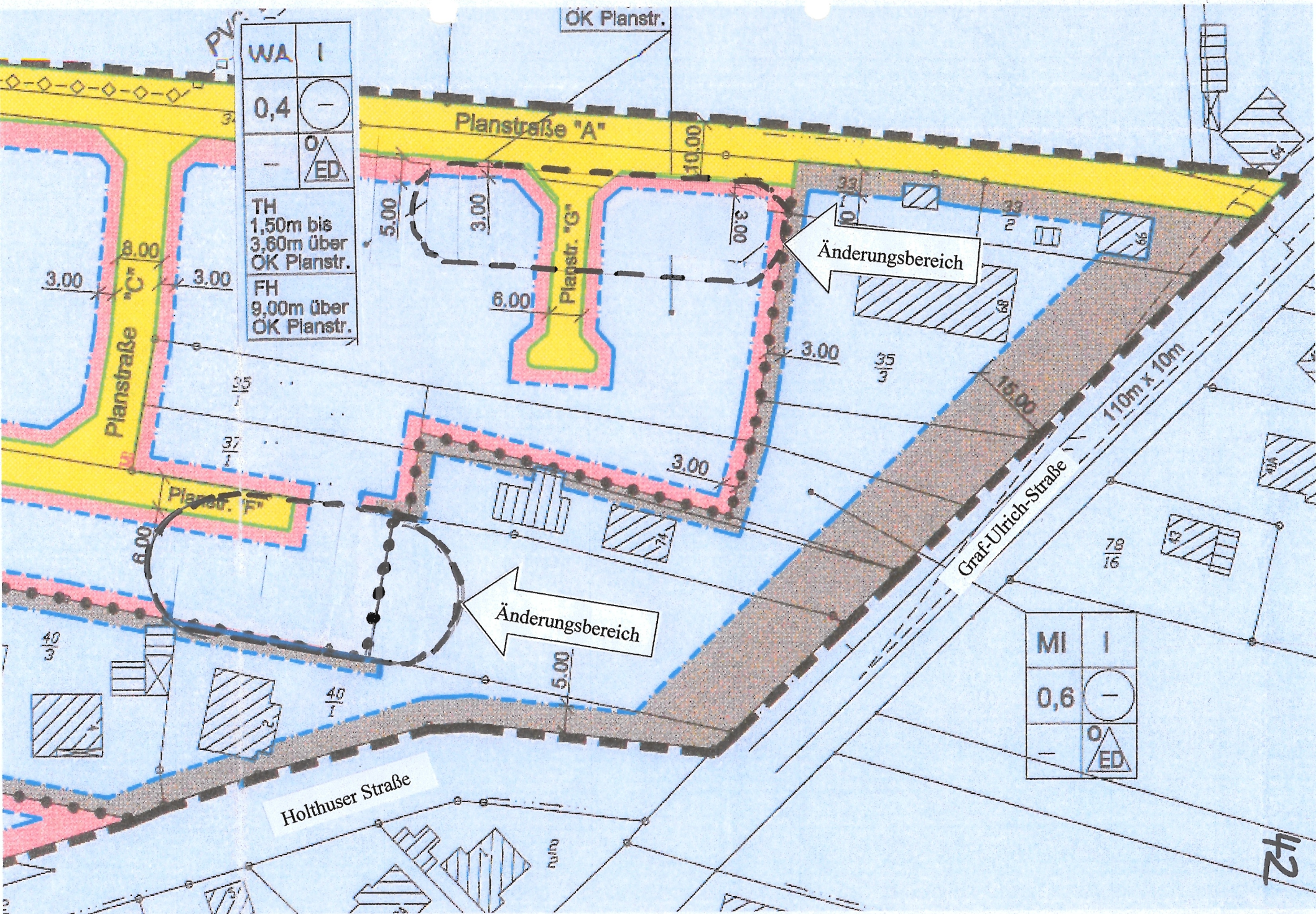
Weener, den

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister



Übersichtsplan
 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
 Nr. 107 W „Nördlich Holthuser
 Straße“ gemäß § 13a BauGB

147



Maßstab 1:1000

Planzeichen nach PlanzV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Art der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete
	Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

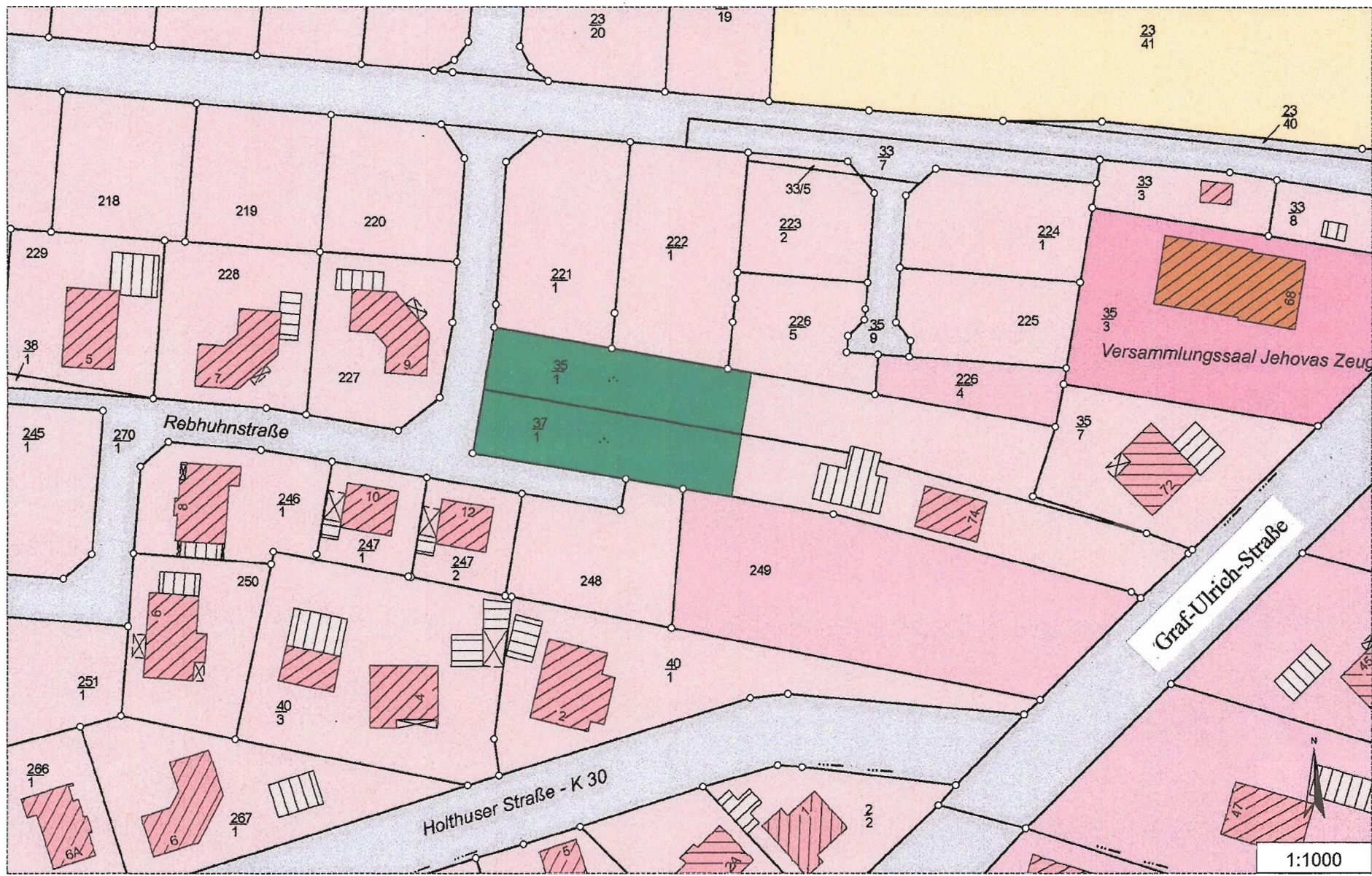
FH	Firsthöhe 9,0m über OK Planstraße
TH	Traufhöhe 1,5m bis 3,60m über OK Planstraße

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Offene Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche nichtüberbaubare Fläche

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
"F"	Fußweg



1:1000

77



Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 107 W „Nördlich Holthuser Straße“
gemäß § 13a BauGB in Textform



Allgemeines

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 107 W „Nördlich Holthuser Straße“ ist seit dem 01.12.2000 rechtsverbindlich.

Planungsanlass und -ziel

1. Die Stadt Weener (Ems) hat im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 W auf den Flurstücken 249 und 248 Flur 18 Gemarkung Weener (östlich der Planstraße F/südlich des Grundstückes Graf-Ulrich-Straße 74) nicht überbaubare Flächen im Bereich der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung festgesetzt. Zur besseren Ausnutzbarkeit vorgenannter Flurstücke beabsichtigt die Stadt daher, vorgenannte nichtüberbaubare Flächen aufzuheben und als überbaubare Fläche festzusetzen.
2. Entlang des Nedderweges ist eine Baugrenze in einem Abstand von 5 m festgesetzt. Um die Ausnutzbarkeit der Flurstücke 33/5, 223/2 und 224/1 Flur 18 Gemarkung Weener, Nedderweg, Planstraße A/Planstraße G zu verbessern, wird für vorgenannte Flurstücke die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zum Nedderweg hin neu festgesetzt.

Verfahren

Das Verfahren ist gem. § 13 a BauGB durchzuführen. Entsprechend der gesetzlichen Formulierung sind Pläne davon betroffen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zum Gegenstand haben.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine Grundfläche von weniger als 20 000 qm festgesetzt wird. Da im vorliegenden Fall die Grundfläche nicht erhöht wird, kann von den im Gesetz vorgesehenen Verfahrenserleichterungen Gebrauch gemacht werden. Das bedeutet:

- a) es gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig,
- b) 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).



Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 107 W „Nördlich Holthuser Straße“
gemäß § 13a BauGB in Textform



Da gem. § 13 a Abs. 4 BauGB die Bestimmungen auch für Änderungen von entsprechenden Bebauungsplänen gilt, wird das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Hinweis a)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Trinkwasserschutzgebiet III A für das Wasserwerk Weener.

Das bedeutet:

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

Hinweis b)

1. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
2. Evtl. anfallendes unbelastetes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung dem nicht entgegenstehen. Sofern es für die anfallenden Bodenmengen keine Verwertungsmöglichkeit auf dem Grundstück gibt, wird der Bodenaushub als Abfall eingestuft. Verwertungsmaßnahmen auf Grundstücken Dritter (genehmigte Trassenfläche) unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.
3. Für geplante Auf- bzw. Verfüllungen oder Versiegelungen ist schadstofffreies Material ohne Fremdbestandteile (nichtmineralische Stoffe) zu verwenden. Sofern dazu mineralische Abfälle wie z. B. Recyclingschotter, Bauschutt oder Bodenmaterial zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Technische Regeln, Stand 05.11.2004).



Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 107 W „Nördlich Holthuser Straße“
gemäß § 13a BauGB in Textform



Hinweis c)

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.

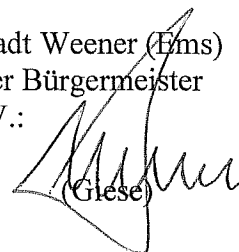
Hinweis d)

Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

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

Weener, den Juni 2011

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

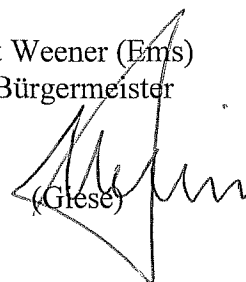

 (Giese)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom 30.06.2011 zugrundegelegen.

Weener, den 08.07.2011

Stadt Weener (Ems)
 Der Bürgermeister

I.V.:


 (Giese)