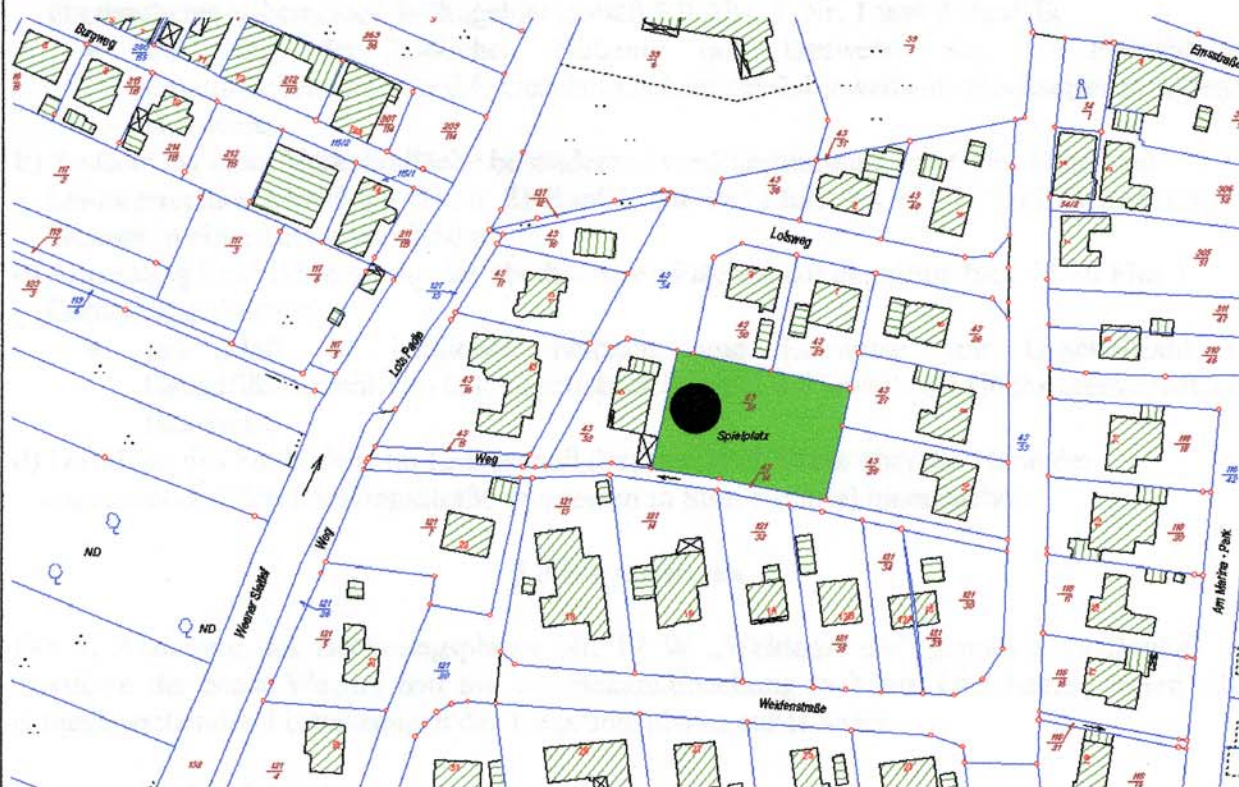




Stadt Weener (Ems)



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 W „Weidenstraße“



Übersichtsplan

Stadt Weener (Ems), Osterstraße 1, 26826 Weener



Stadt Weener (Ems)
Satzung
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 W „Weidenstraße“
gemäß § 13 BauGB in Textform



Aufgrund der §§ 36 und 40 (1) der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 382) zuletzt geändert durch § 22 des Niedersächsischen Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit vom 19. Februar 2004 (Nds. GVBl. S. 63) und §§ 1 und 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 24.06.2004 (BGBl. I.S. 1359) hat der Rat der Stadt Weener am 23.09.2004 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung sowie der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Satzung. Die Planskizze mit Planzeichenerklärung und die Begründung sind Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt der Änderungen

- a) tlw. Umwandlung der öffentlichen Freifläche (Grünfläche) mit der Zweckbestimmung Kinderspielfeld auf dem Flurstück 43/31 Flur 3 Gemarkung Weener am Lotsweg in ein überbaubares allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB,
 - mit Maß der baulichen Nutzung und Bauweise von Geschözzahl I, Grundflächenzahl von 0,4, Geschözzflächenzahl 0,4 jeweils als Höchstgrenze, offene Bauweise.
- b) Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB auf dem Flurstück 43/31 Flur 3 Gemarkung Weener in einer Breite von 3,50 m.
- c) Anpassung bzw. Erweiterung der überbaubaren Flächen auf dem Flurstück 43/30 Flur 3 Gemarkung Weener,
 - mit Maß der baulichen Nutzung und Bauweise von Geschözzzahl I, Grundflächenzahl von 0,4, Geschözzflächenzahl 0,4 jeweils als Höchstgrenze, offene Bauweise.
- d) Die Höhe des Fußbodens im Erdgeschoß darf maximal 30 cm über die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Straßenmitte) hinausgehen.

§ 3 Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 W „Weidenstraße“ 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 15.12.2004

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

(Giese)



Stadt Weener (Ems)

Satzung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 W „Weidenstraße“
gemäß § 13 BauGB in Textform



Verfahrensvermerke:

Der VA hat in seiner Sitzung am 03.06.2004 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 W „Weidenstraße“ gemäß § 13 BauGB in Textform beschlossen.

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 W in seiner Sitzung am 23.09.2004 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Präambel und die Begründung haben dem Satzungsbeschluss zugrundegelegt.

Weener, den 15.12.2004

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

(Giese)

Planverfasser

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der Stadt Weener.

Weener, den 15.12.2004

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

(Giese)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 15.12.2004 bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am 15.12.2004 rechtsverbindlich geworden und wird danach im Planungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weener, den 20.12.2004

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

(Giese)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung der in § 214 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Bebauungsplanänderung und es sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der Bauleitplanung nicht geltend gemacht worden.

Weener, den

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister



M 1: 1000

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze



Überbaubare Fläche



Nicht überbaubare Fläche

0 Offene Bauweise

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß



Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

| Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



G+F+L Zweckbestimmung: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Grünflächen

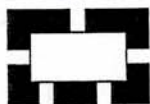


Öffentliche Grünfläche



Spielplatz

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Bebauungsplanänderung



Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 12 W „Weidenstraße“ ist seit dem 05.11.1964 rechtsverbindlich. Er wurde bisher 1x geändert. Die 1. Änderung ist seit dem 09.06.1970 rechtsverbindlich.

Planungsanlaß und Ziel der Planung

Die Stadt Weener hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 W „Weidenstraße“ unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) einen Kinderspielplatz in ausreichender Größe und Entfernung 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 Kontrolle und Pflege bedarf. Der hohe Aufwand und die angespannte Haushaltssituation führen 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 Neubepanung oder Bebauung zugeführt werden können.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 W ist ein Kinderspielplatz zur Größe von 1.288 m² befindet. Südlich angrenzend befindet sich ein Kinderspielplatz zur Größe von 279 m² und eine öffentliche Grünanlage zur Größe von 956 m². Westlich angrenzend ist ein Kinderspielplatz zur Größe von ca. 2.000 m² im Bebauungsplangebiet Nr. 55 W „Burgstraße/Arboretum“ vorhanden. Aus dem beigegeführten Übersichtsplan ist die Lage vorgenannter Flächen ersichtlich.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 W soll der Kinderspielplatz tlw. aufgehoben und einer baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) zugeführt werden.

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.



Stadt Weener (Ems)
Begründung
Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 W
„Weidenstraße“ gemäß § 13 BauGB in Textform



49

Die tlw. Aufhebung des Kinderspielplatzes auf dem Flurstück 43/31 ist dadurch gerechtfertigt, da auf dem Flurstück 43/31 ein Kinderspielplatz zur Größe von ca. 460 m² verbleibt. Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 W in einer Entfernung von ca. 250 m befindet sich ein Kinderspielplatz zur Größe von 279 m². Im westlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur 55 W „Burgstraße/Arboretum“ ist auch ein Kinderspielplatz zur Größe von ca. 2000 m² vorhanden mit einer unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünfläche zur Größe von 956 m². Nach Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 W reduziert sich die Größe des Kinderspielplatzes auf ca. 1.500 m² bei gleichzeitiger Verlegung in den nördlichen Bereich. Bei Verringerung der Kinderspielplatzfläche auf dem Flurstück 43/31 Flur 3 ist somit durch die vorhandenen angrenzenden Kinderspielplatzflächen/Grünflächen der nach dem Gesetz erforderliche Kinderspielplatzbedarf noch mehr als ausreichend abgedeckt. Den Anforderungen des Kinderspielplatzgesetzes kann in vollem Umfang Rechnung getragen werden.

Inhalt der Änderung

Das Flurstück 43/31 Flur 3 Gemarkung Weener am Lotsweg ist als öffentliche Freifläche (Grünfläche) mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Diese Flurstück wird nunmehr tlw. als überbaubare Fläche (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB) festgesetzt.

Zur Erschließung des verbleibenden Kinderspielplatzes und der neuen Bauflächen wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB auf dem Flurstück 43/31 Flur 3 Gemarkung Weener in einer Breite von 3,50 m festgesetzt. Diese Breite ist ausreichend, um den zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr aufzunehmen, wobei die verbleibende Restfläche des Kinderspielplatzes im wöchentlichen bzw. zweiwöchentlichem Turnus gemäht und gepflegt wird.

Die überbaubaren Flächen auf dem Flurstück 43/30 Flur 3 Gemarkung Weener werden entsprechend der Planzeichnung ergänzt, um eine für eine Bebauung ausreichend große Fläche zu erhalten.

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 Freifläche (Grünanlage), die regelmäßig – sowohl wöchentlich als auch zweiwöchentlich – 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.



Stadt Weener (Ems)
Begründung
Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 W
„Weidenstraße“ gemäß § 13 BauGB in Textform



Das Flurstück 43/31 Flur 3 Gemarkung Weener ist insgesamt als öffentliche Freifläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Hier erfolgt die regelmäßige Pflege durch den Bauhof, d. h., Befahren des Kinderspielplatzes mit Fahrzeugen, Pflege der Fläche, Wartung der Spielgeräte.

Durch die regelmäßige Pflege des Kinderspielplatzes sowie die Inanspruchnahme der Fläche durch spielende Kinder ist diese Freifläche für Insekten und Vögel von geringer Bedeutung.

Durch die Bebauungsplanänderung wird zwar ein Teilbereich des Kinderspielplatzes in eine überbaubare Fläche umgewandelt, jedoch bleibt der auf der verbleibenden Kinderspielplatzfläche sowie der am südlichen Grundstücksbereich sowohl auf öffentlicher als auf privater Fläche vorhandene Gehölzstreifen erhalten, der zu pflegen ist. Der Lebensraum für Insekten und Vögel wird somit nicht gestört. Bei notwendiger Fällung eines Gehölzes ist eine Neuanpflanzung vorzusehen.

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 auf das 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. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist eine rechtzeitige Abstimmung der Arbeiten mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. die Erkundung der verlegten Leitungen erforderlich.

Der Änderungsbereich wird von der Wasserschutzzone III A des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland erfaßt. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Die Versorgung des Plangebietes mit Kabelanschluss ist in der Regel durch Zahlung eines Investitionskostenzuschusses möglich.

Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.



Stadt Weener (Ems)
Begründung
Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 W
„Weidenstraße“ gemäß § 13 BauGB in Textform



51

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 15.12.2004

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

(Giese)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom 23.09.2004 zugrundegelegt.

Weener, den 15.12.2004

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

(Giese)

Zum Schiphol

HAFFEN



Flur 5
Flurstück 73/1
Größe: 6661 m²

Ksp. =
~ 2.000 m²

Flur 3
Flurstück 43/31
Größe 1288 m²

Flur 3
Flurstück 120/26
Größe 279 m²

Flur 3, Flurstück 120/49
Größe 956 m²

