



**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 W  
„Bahnhofstraße“  
Satzung (textliche Fassung)**



Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Weener die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 W „Bahnhofstraße“ gemäß § 13 BauGB in Textform beschlossen.

**§ 1 Geltungsbereich**

Die Änderungen betreffen die Flurstücke 111/13, 111/12 und 108/10 der Flur 20 Gemarkung Weener.

**§ 2 Festsetzungen**

1. Die überbaubare Fläche muss einen Abstand von 3 m zur Bahnhofstraße, Wiesenstraße und den Grundstücken 3 und 5 der Wiesenstraße einhalten.
2. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 1,2.
3. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit IV festgesetzt.
4. Die Bauweise wird als offene – Gebäude mit seitlichem Grenzabstand – festgesetzt.
5. Die zulässige Traufhöhe wird auf max. 10,50 m begrenzt.

**§ 3 Inkrafttreten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 W „Bahnhofstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Weener, den 14.12.2005

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

(Giese)

**Verfahrensvermerke:**

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 14.12.2005 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 W „Bahnhofstraße“ gemäß § 13 BauGB in Textform beschlossen.

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 W in seiner Sitzung am 14.12.2005 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Präambel und die Begründung haben dem Satzungsbeschluss zugrundegelegen.

Weener, den 16.01.2006

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

(Giese)

**Planverfasser**

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Dr. Müller.  
Weener, im September 2005

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

(Giese)

**Inkrafttreten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 W „Bahnhofstraße“ ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer am **01.02.2006** rechtsverbindlich geworden.

Weener, den **21.02.2006**

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

(Giese)

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von zwei Jahren nach Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 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

*Für die Richtigkeit*  
Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister  
*J. A. Dammann 21/2.06*



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 100 W „Bahnhofstraße“ gemäß § 13 BauGB in  
Textform



### **Planungsanlass**

Der Bebauungsplan Nr. 100 W „Bahnhofstraße“ aus dem Jahre 1999 hatte zum einen die Erhaltung der vorhandenen Nutzungen, wie Wohnen und Gewerbe zum Ziel, zum anderen sollten aber Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Insofern beschränkt sich die Festsetzung auf die Festlegung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur.

Nach Aufgabe der Nutzung auf dem Flurstück 111/13 soll das vorhandene Gebäude abgebrochen und durch einen Neubau mit Seniorenwohnungen ersetzt werden. Um für die Flurstücke 111/13, 111/12 und 108/10 Art und Maß der baulichen Nutzung festzulegen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan für diesen Bereich zu ändern.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 100 W handelt es sich nicht um einen „qualifizierten Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 BauGB. Art und Maß der baulichen Nutzung sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da der Maßstab im Rahmen des „Einfügens“ nicht eindeutig vorgegeben ist, soll im Sinne der Rechtssicherheit der Bebauungsplan für den östlichen Teil klarstellend geändert werden.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist die Änderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

### **Planinhalt**

Das dem Bund freikirchlicher Pfingstgemeinde KDÖR Christuskirche Weener gehörende Gebäude auf dem Flurstück 111/12 mit der Seniorenwohnanlage auf dem Flurstück 111/13 dürfen zwar im Sinne der Nds. Bauordnung viergeschossig sein, dabei soll sich aber das vierte Vollgeschoss im Dachraum befinden. Es wird daher die Zahl der Vollgeschosse mit IV, die zulässige Traufhöhe mit max. 10,50 m festgesetzt. Damit soll gewährleistet werden, dass das geplante Vorhaben den vorhandenen Rahmen im Sinne des Einfügens nicht sprengt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Damit wird der Rahmen, wie er sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt, eingehalten.

Die Baugrenzen zur Bahnhofstraße, Wiesenstraße und den Grundstücken Wiesenstraße 3 und 5 müssen einen Abstand von 3 m einhalten.

- 2 -

Die Bauweise wird entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur als offene festgesetzt (siehe dazu auch zeichnerische Darstellung).

### Verfahren

Wie eingangs dargelegt, soll das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (§ 13 Abs. 1 erster Halbsatz) und sinngemäß durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird (§ 13 Abs. 1 zweiter Halbsatz). Dabei wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen und die öffentliche Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange auf einen Zeitraum von 3 Wochen begrenzt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 abgesehen.

Diese Begründung wurde vom Planungsbüro Dr. Müller ausgearbeitet.

Weener, im September 2005

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

(Giese)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom 14.12.2005 zugrundelegen.

Weener, den 16.01.2006

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

(Giese)

*Für die Richtigkeit*  
Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister  
J. A. Jansen 21/01.06

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

MI

Mischgebiet

IV Zahl der Vollgeschosse

0.4 Grundflächenzahl

1.2 Geschossflächenzahl

O offene Bauweise

TH<sub>max</sub> maximal zulässige Traufhöhe

Baugrenze

IV	0.4	O
TH <sub>max</sub> = 10,50 m		

Schule

Flur 20

Wiesenstraße

MI

Friedhof

Stadt Weener

1. Änderung

Bebauungsplan 100 W

Maßstab 1 : 1000

Stand : 06.09.2005

Planungsbüro Dr.-Ing Müller

Tannenstraße 2

26122 Oldenburg

Telefon: 0441-777492

E-Mail: pbn@gmx.info

Telefax: 0441-75729

III A

Eisenbahn

h m

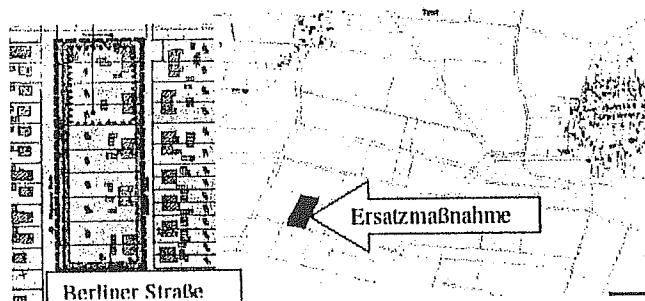
# Auszug aus dem Amtsblatt für den Landkreis Leer vom 01. Februar 2006 Nr. 02

## Bauleitplanung der Stadt Weener (Ems)

- a) 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthausiedlung“
- b) 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 W „Bahnhofstraße“ gemäß § 13 BauGB in Textform
- c) 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 W „Östlich Marker Weg“ gemäß § 13 BauGB in Textform
- d) Bebauungsplan Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“

zu a):

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 14.12.2005 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthausiedlung“ mit dem Inhalt als Satzung beschlossen, dass die Ersatzmaßnahme/Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 36 Flur 12 Gemarkung Diele auf einer Fläche zur Größe von 2.000 m<sup>2</sup> festzusetzen ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 W, 5. Änderung, sowie die Ausgleichsfläche ist dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen.



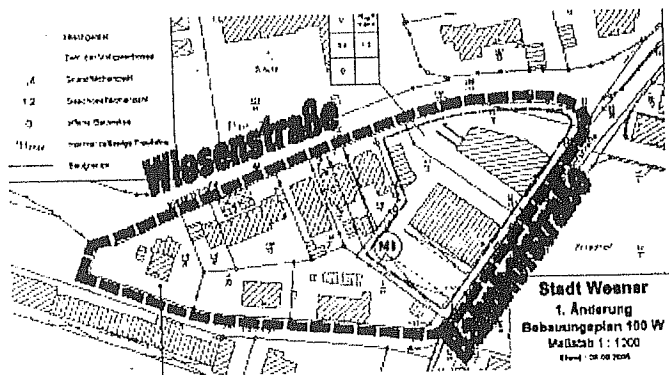
zu b):

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 14.12.2005 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 W „Bahnhofstraße“ gemäß § 13 BauGB in Textform als Satzung mit dem Inhalt beschlossen, u. a. das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

v. 01.02.2006/Ausgabe 02

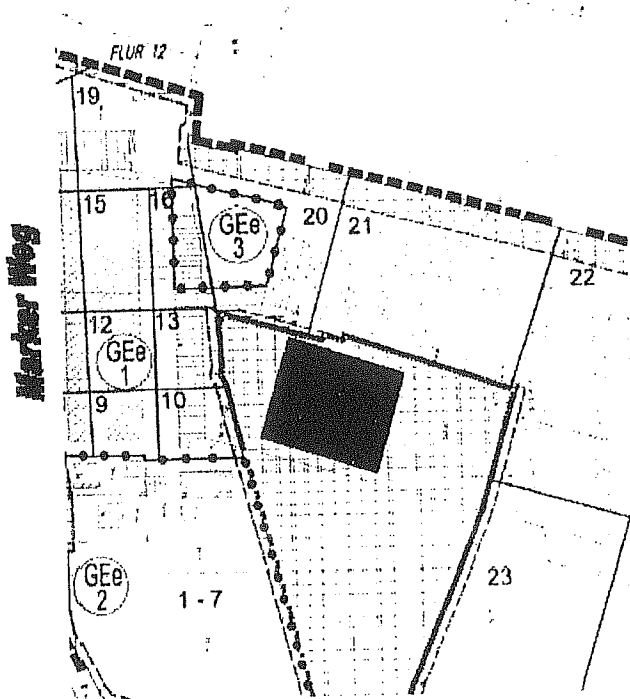
Für die Richtigkeit:  
Weener, den 21.02.2006  
Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister  
I.A.: *Dannely*

100 W ist dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen.



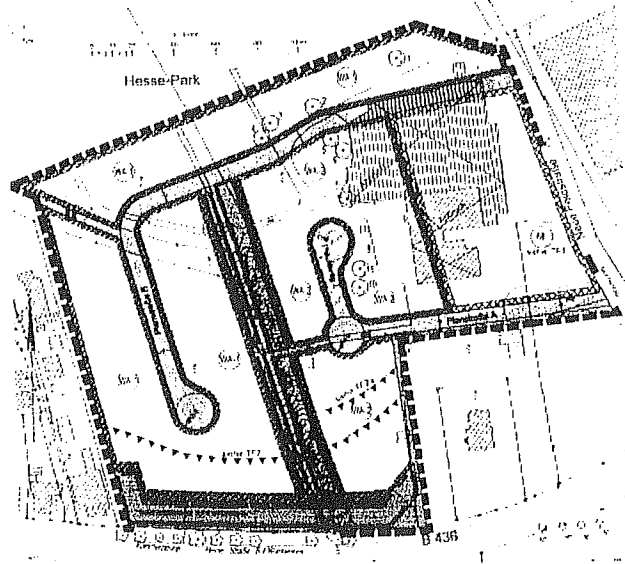
zu c):

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 14.12.2005 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 W „Östlich Marker Weg“ gemäß § 13 BauGB in Textform als Satzung mit dem Inhalt beschlossen, u. a. die Grund- und Geschossflächenzahlen für den Änderungsbereich zu erhöhen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 W ist dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen.



zu d):

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 14.12.2005 den Bebauungsplan Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 W ist dem nachstehenden Kartenausschnitt zu entnehmen.



Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthausiedlung“, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 W „Bahnhofstraße“ gemäß § 13 BauGB in Textform die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 W „Östlich Marker Weg“ gemäß § 13 BauGB in Textform und der Bebauungsplan Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ mit Begründungen, landschaftspflegerischem Fachbeitrag, Lärmschutzgutachten und Ergänzungen liegen vom Tage der Ausgabe dieses Amtsblattes im Rathaus der Stadt Weener, Osterstraße 1, 26826 Weener, Zimmer 33, öffentlich aus und können während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung werden die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 W, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 W und der Bebauungsplan Nr. 118 W rechtsverbindlich, während die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W rückwirkend zum 01.07.1998 rechtsverbindlich wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 bis 3 BauGB der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften unter der Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB über das Verhältnis des Bebauungsplanes/-änderungen sowie ein Mangel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB gemäß § 215 Abs. 1 BauGB dann unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Weener (Ems) geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist dazulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigung von durch diesen Bebauungsplan/diese Änderungen eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Weener, 01.02.2006

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister