

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 W „Altstadt“ Teil D

Präambel:

Aufgrund der §§ 6 und 40 (1) Nr. 4 Nds. Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) und der §§ 1 (3) und 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) hat der Rat der Stadt Weener (Ems) am 18.02.1999 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfaßt das Flurstück 68/1 Süderstraße 1. Er ist im beigegeführten Plan kenntlich gemacht, in der auch die Änderungen gemäß § 2 eingetragen sind und der Bestandteil der Satzung ist.

§ 2 Inhalt der Änderungen

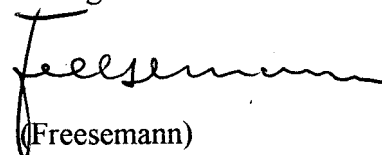
1. Aufhebung der nachrichtlichen Übernahme durch Kennzeichnung als Baudenkmal.
2. Aufhebung der Baulinie im Bereich der Osterstraße und Ersatz durch eine Baugrenze.
3. Im gleichen Zuge mit der Aufhebung der Baulinie und Ersatz durch eine Baugrenze wird diese so nah nach Norden verlegt, daß die Errichtung eines verglasten Anbaus möglich wird. Dieser soll die Attraktivität der Gaststätte erhöhen.
4. Im gleichen Zuge wird die öffentliche Verkehrsfläche so eingeschränkt, daß außer dem wintergartenähnlichen Anbau eine Nutzung des Außenraumes (Aufstellen von Tischen und Gestühl) durch die Gaststätte ermöglicht wird.
5. Festsetzung einer Baugrenze in den bisher nicht überbaubaren Bereich hinein und einer nur im Obergeschoß überbaubaren Fläche in dem Teil des Grundstücks, der jetzt und auch später als Einstellplatzfläche dient.
6. Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8, Erhöhung der Geschosflächenzahl von 1,2 auf 1,6.
7. Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift insofern, als der Pavillon an der Osterstraße davon abweichend aus Glas errichtet werden darf.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Weener, 24.03.1999

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

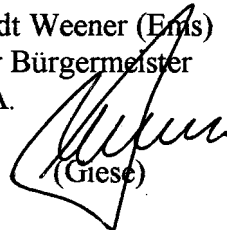

(Freesemann)

Verfahrensvermerke:

Der VA der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 01.02.1999 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 W „Altstadt“ Teil D gemäß § 13 BauGB in Textform beschlossen.

Weener, 24.03.1999

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i. A.

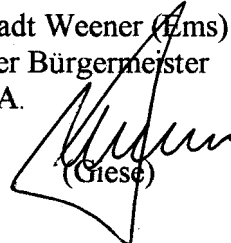

(Giese)

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 W „Altstadt“ Teil D in seiner Sitzung am 18.02.1999 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß zugrundegelegt.

Weener, 24.03.1999

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i. A.


(Giese)

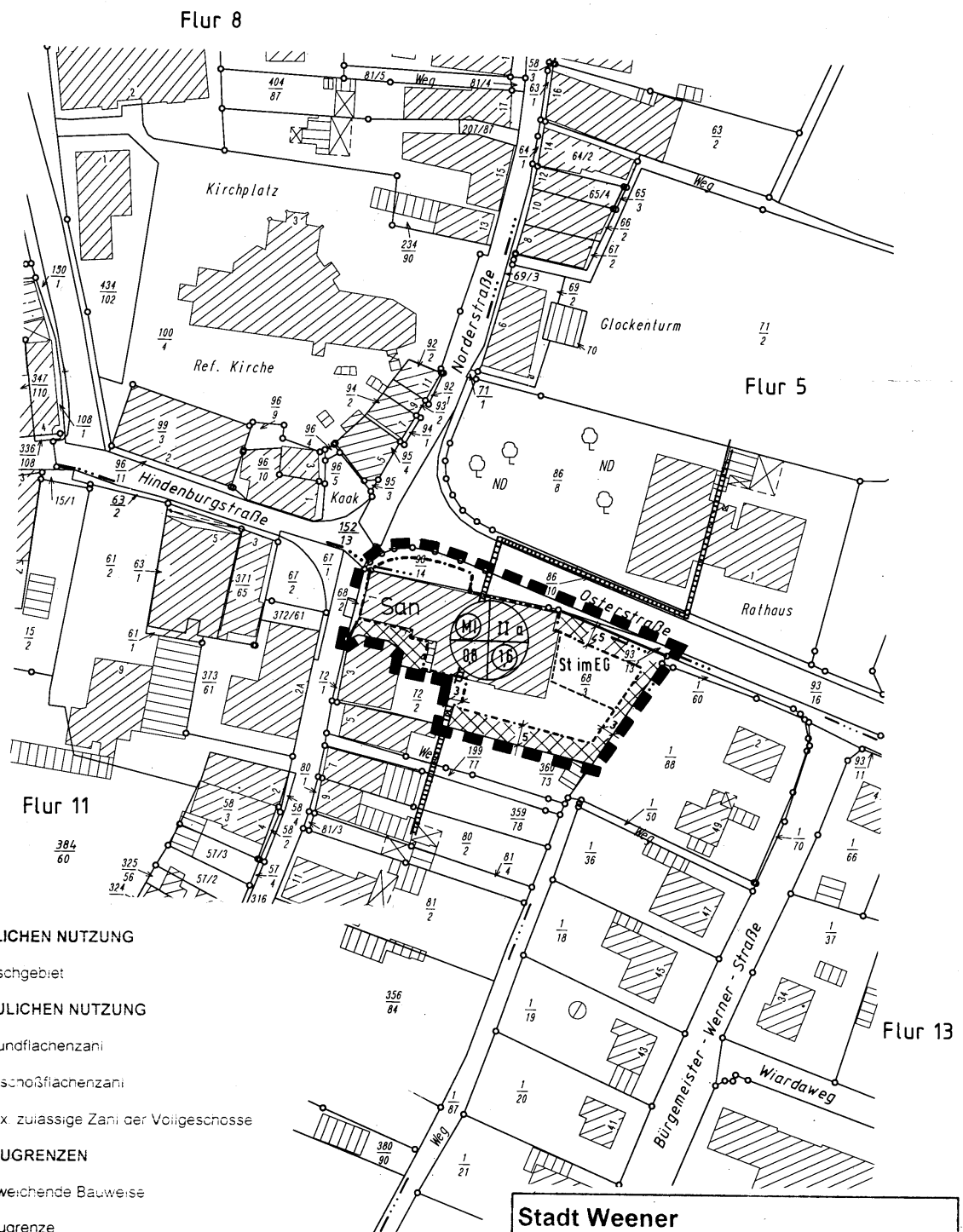
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 W „Altstadt“ Teil D ist durch die Bekanntmachung am **01.04.1999** im Amtsblatt für den Landkreis Leer rechtsverbindlich geworden.

Weener, **19.04.1999**

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

J. A.:


(Giese)



Legende

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(MI) Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 Grundflächenzahl

(1,6) Geschossflächenzahl

II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise

----- Baugrenze

Überbaubare Flächen

Nicht überbaubare Fläche

VERKEHRSFLÄCHEN

— Straßenverkehrsflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

San Sanierungsgebiet

St im EG Stellplätze im Erdgeschoß

Stadt Weener

26826 Weener
Tel.: 04951 / 305-0

Osterstraße 1
Fax: 04951 / 305 -75

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 W "Altstadt" Teil D

Maßstab 1 : 1.000, genordet



Planungsbüro Dr.-Ing. Müller

Tannenstraße 2 266122 Oldenburg
Tel.: 0441 / 777492

Fax: 0441 / 75729

Stand der Planung: 18. Februar 1999

Gemarkung Weener Flur 11 tlw.

Maß:

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Weener (Ems) diesen Bebauungsplan, 1. Änderung, Nr. 54. W. Teil D, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden / textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Weener den 18.02.1999

Stadt Weener (Ems)
der Bürgermeister

(SIEGEL)

(Freemann)

Freemann

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.02.1999 die Änderung / Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54. W. Teil D beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Weener den 08.03.1999

Stadt Weener (Ems)
der Bürgermeister

Unterschrift

Freemann

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: RFK 9093 D

Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.01.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

..... den

Katasteramt LEER

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Odenberg

den

18.02.99

W. Kulis

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

..... den

Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

..... den

Unterschrift

Satzungsbeschuß

(1. Änderung)
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.02.1999 als Satzung der Stadt Weener, die Begründung beschlossen.

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

Weener, den 08.03.1999

Unterschrift

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

....., den

Aufsichtsbehörde
(Unterschrift)

Beitrittsbeschuß

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom
(Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben
vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

....., den
Unterschrift

Inkrafttreten

37

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

....., den
Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

....., den
Unterschrift

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

....., den
Unterschrift

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

....., den
Unterschrift

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

....., den
Höhere Verwaltungsbehörde
(Unterschrift)

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 W „Altstadt“ Teil D

Der Eigentümer des Flurstücks 68/1, Süderstraße 1, in Weener beantragt, einige Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 54 W, Teil D, vorzunehmen, damit er den dort vorhandenen Betrieb den heutigen Anforderungen entsprechend erweitern und umstrukturieren kann.

Da die Belange der Wirtschaft ein im Baugesetzbuch verankerter, bei der städtebaulichen Planung in der Abwägung von der Stadt zu berücksichtigender Belang ist, fühlt sich die Stadt Weener in der Pflicht, im Rahmen ihrer und der gesetzlichen Möglichkeiten dem Wunsch nachzukommen. Dabei ist mit entscheidungserheblich, daß den Änderungen keine Belange entgegenstehen, die die Änderungen nicht zulassen würden.

Zu den einzelnen Änderungspunkten :

1. Aufhebung der nachrichtlichen Übernahme durch Kennzeichnung als Baudenkmal.
- Nach Verabschiedung der Denkmalliste ist das Gebäude Süderstraße 1 kein Baudenkmal; insofern ist die nachrichtliche Übernahme nicht mehr zu übernehmen.
2. Aufhebung der Baulinie im Bereich der Osterstraße und Ersatz durch eine Baugrenze.
- Mit dem Fortfall der Denkmaleigenschaft ist auch die Festsetzung der Baulinie entlang der vorhandenen Fassade verzichtbar.
3. Im gleichen Zuge mit der Aufhebung der Baulinie und Ersatz durch eine Baugrenze wird diese so nach Norden verlegt, daß die Errichtung eines verglasten Anbaus möglich wird. Dieser soll die Attraktivität der Gaststätte erhöhen.
- In gleichem Zuge wird damit die öffentliche Verkehrsfläche reduziert. Die Stadt sieht es als wichtig an, dem Betrieb in dieser Lage die Nutzung des Freiraumes zu ermöglichen. Die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche ist unter dem Aspekt vertretbar.
4. Im gleichen Zuge wird die öffentliche Verkehrsfläche so eingeschränkt, daß außer dem wintergartenähnlichen Anbau eine Nutzung des Außenraumes (Aufstellen von Tischen und Gestühl) durch die Gaststätte ermöglicht wird.
- Auch das wird im Sinne der Erhöhung der Attraktivität der Gaststätte sein.
5. Festsetzung einer Baugrenze in den bisher nicht überbaubaren Bereich hinein und einer nur im Obergeschoß überbaubaren Fläche in dem Teil des Grundstücks, der jetzt und auch später als Einstellplatzfläche dient.
- Hiermit soll ermöglicht werden, das Gebäude um Fremdenzimmer zu ergänzen und so die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen. Außerdem ist dies im städtischen Interesse, da damit auch die Attraktivität der Stadt gesteigert wird.
6. Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8, Erhöhung der Geschößflächenzahl von 1,2 auf 1,6.
- Nach § 13 Abs. 3 Baunutzungsverordnung können die Oberwerte von 0,6 und 1,2 für Mischgebiete in Gebieten überschritten werden, die am 01.08.1962 überwiegend bebaut waren. Von dieser Vergünstigung möchte die Stadt in diesem Falle Gebrauch machen, um die vorgenannten Erweiterungen zu ermöglichen. Außerdem erwartet die Stadt, daß damit das Gebäude an einem exponierten Standort vor dem Verfall gerettet wird.

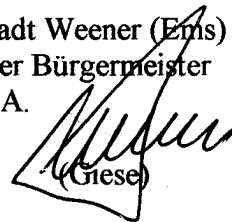
7. Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift insofern, als der Pavillon an der Osterstraße davon abweichend aus Glas errichtet werden darf.
- Es ist städtebauliche Absicht, daß der Vorbau an der Osterstraße sich transparent der vorhandenen Kubatur des Gebäudes unterordnet. Insofern ist hier eine Ausnahme von der örtlichen Bauvorschrift erforderlich.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt, so daß die Stadt von den Erleichterungen des § 13 Baugesetzbuch Gebrauch machen kann.

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung vom 18.02.1999 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 W „Altstadt“ Teil D als Satzung beschlossen.

Weener, 24.03.1999

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i. A.



(Giese)