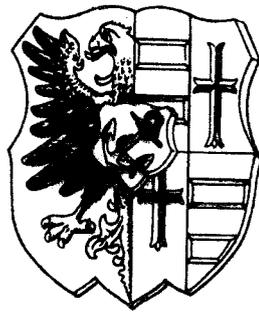


S t a d t N o r d e n h a m



Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 79
(Gebiet zwischen der Ellwürder Straße und der
Straße Am Panzenberg)**

Verfahrensstand: 06.10.1994

Inhaltsübersicht

Seite

01.	Grundlagen des Bebauungsplanes	3
02.	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
03.	Planunterlage	4
04.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
05.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	6
06.	<u>Festsetzungen:</u>	6
	6.1 Art der baulichen Nutzung	
	6.2 Maß der baulichen Nutzung	
	6.3 Überbaubare Grundstücksfläche	
	6.4 Bauweise	
	6.5 Sonstige Festsetzungen	
07.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
08.	Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen	10
09.	Darstellungen zum Immissionsschutz	10
10.	Brandschutz	11
11.	Historische Bodenfunde	11
12.	Bodenordnung	11
13.	Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	11
14.	Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes	12
15.	<u>Verfahrensablauf:</u>	15
	a) Aufstellungsbeschluß	
	b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung	
	c) Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
	d) Satzungsbeschluß	

Anlage

Ökologisches Gutachten der Stadt Nordenham vom 21.04.1994

01. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2253); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (Bundesgesetzblatt I Seite 766), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982, zuletzt geändert durch Artikel 1 des 10. Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung und der Niedersächsischen Landkreisordnung vom 14.06.1993 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 137), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 06.10.1994 als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).

02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Aktenzeichen 3097211016701) sieht für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Die Geschoßfläche (GFZ) ist mit 0,8 festgesetzt.

Aus der folgenden Übersicht ist der derzeitige Stand des Flächennutzungsplanes zu ersehen:



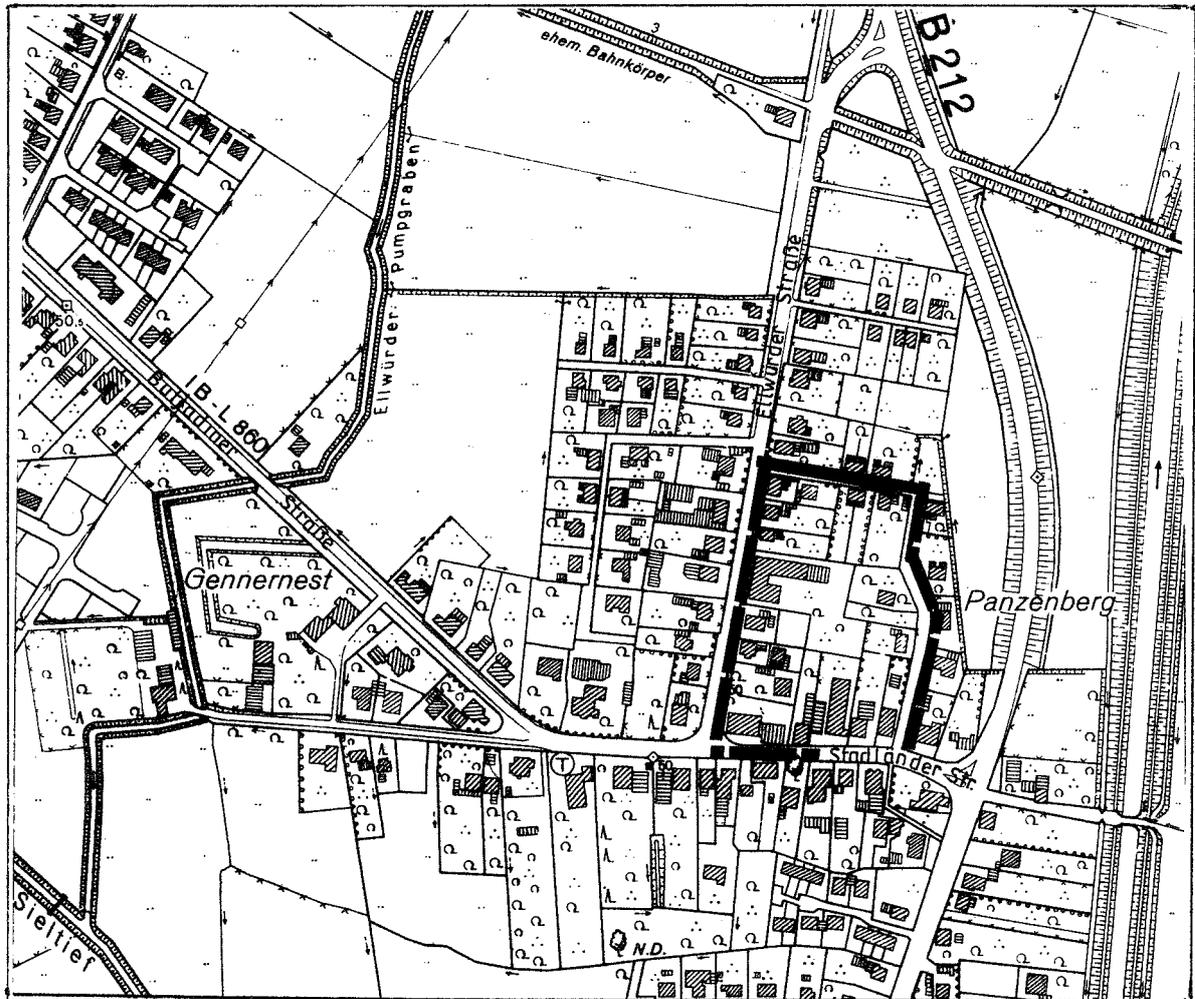
Es ist somit festzustellen, daß die vorbereitende Planung dem Bebauungsplan nicht entgegensteht.

03. Planunterlage

Als Planunterlage dient der vom Katasteramt Brake erstellte Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 vom 21.04.1994. Die erforderliche Vervielfältigungserlaubnis wurde erteilt.

04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:



Der Bebauungsplanbereich umfaßt die Flurstücke 1071/96, 880/95, 96/6, 625/96, 624/96, 464/97, 634/96, 96/4, 96/3, 96/5, 97/1, 1073/99, 1074/101, 104/4, 104/3, 104/2, 98, 105/3, 105/4, 105/2, 108/3, 108/5, 108/4, 110/3, 111/8, 111/7, 110/5, 110/6, 110/7, 111/6, 111/3, 111/4, 111/5 der Flur 9 der Gemarkung Abbehausen.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich westlich der Straße Am Panzenberg, östlich der Ellwülder Straße, südlich der Straße Am Tegelland, nördlich der Stadländer Straße.

05. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Plangebietsfläche (Stadtteil Ellwürden) befindet sich im südwestlichen Bereich des Stadtgebietes Nordenham. Es handelt sich hierbei um einen Bereich, der bereits seit vielen Jahren durch eine Wohnbebauung bzw. Mischbebauung geprägt ist. Entlang der Ellwürder Straße und Butjadinger Straße/Stadländer Straße sind eine Reihe von Einzelhandelsgeschäften/Kleinbetriebe angesiedelt. Der übrige Bereich wird wohnlich genutzt. Um die derzeit noch vorhandene verbrauchernahe Versorgung zu sichern (Bäckerei, Schlachtereier, Schmuckgeschäft, Friseur, Gastronomiebetrieb und Hotel, Jachtbedarf) bzw. um einen gewissen Ausbau zu ermöglichen, wird die in Rede stehende Fläche überplant. Zur Verfestigung des Ortsmittelpunktes soll gleichzeitig eine höhere Ausnutzung der Flächen ermöglicht werden. Gleichzeitig dient diese Maßnahme dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die im Blockinnenbereich (WA 2) liegenden Flächen sollen in einer zurückhaltenden Form einer Bebauung zugeführt werden.

06. Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bereits vorhandenen Nutzung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Ferner gliedert sich das Wohngebiet in das Wohngebiet WA 1 und WA 2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 1 und 2 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige bauliche Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe) gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 2 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Diese Regelung soll bewirken, daß entlang der Hauptstraße eine Verfestigung der Einzelhandelsbetriebe und Kleinbetriebe möglich ist. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung bezeichneten baulichen Anlagen bleiben weiterhin nur ausnahmsweise zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wurden keine abweichenden Regelungen getroffen. Hierbei handelt es sich um einen Bereich, der bereits als Wohnbaufläche genutzt wird. Weitere Anforderungen an das Baugebiet werden hier nicht erwartet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im WA 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung wurden dabei nicht überschritten. Die hohe Ausnutzung der Grundfläche und Geschoßfläche soll dazu dienen, im Hauptstraßenbereich eine höhere Ausnutzung zu erzielen. Dieses wiederum dient der Verfestigung des Stadtteilmittelpunktes. Im Wohngebiet WA 2 wurde die Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechend der vorhandenen Umgebung niedriger angesetzt (GRZ 0,35, GFZ 0,4).

Die Geschossigkeit im WA 1-Gebiet (zweigeschossig) entspricht zum größten Teil der vorhandenen Umgebung. Gleiches gilt für das WA 2-Gebiet (eingeschossig).

Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl gemäß § 20 Absatz 3 BauNVO ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 6).

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung einer Baugrenze gekennzeichnet. Auch hier wurde entlang der Ellwürder Straße und Stadländer Straße eine großflächige überbaubare Fläche gewählt. Sie dient gleichermaßen einer höheren Ausnutzung.

6.4 Bauweise

Im bebauten Plangebiet ist derzeit die offene wie geschlossene Bauweise vorzufinden. Dabei ist jedoch festzustellen, daß die offene Bauweise in der Regel überwiegt. Im Plangebiet ist somit gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

6.5 Sonstige Festsetzungen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden. Diese Regelung soll dazu führen, daß die maximal überbaubare Grundfläche begrenzt wird. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die maximale Ausnutzung 0,6. Bei einer Grundflächenzahl von 0,35 beträgt die maximale Ausnutzung 0,52.

Um eine weitere Ausdehnung der Verkehrsflächen zu vermeiden und um Kosten zu sparen, wird im westlichen Planbereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Das gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 Baugesetzbuch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Erschließung der Flurstücke 105/4, 108/5, 105/2, 108/3, 464/97, 97/1, 110/3, 110/5 und 110/7.

Weitere textliche Festsetzungen siehe Punkt 8 Naturschutz- und Landschaftspflege.

07. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung:

Die überörtliche verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt im wesentlichen über die nordsüdlich verlaufende Bundesstraße 212 und die ostwestlich verlaufende Butjadinger Straße. Nach Fertigstellung der Umgehungsstraße, nördlich des Plangebietes, wird die überörtliche Erschließung noch verbessert.

Zur Erschließung des Plangebietes dient die bereits ausgebaute Ellwürder Straße sowie die Straße Am Tegelland und Am Panzenberg.

Da die vorhandenen Verkehrsflächen derzeit ausreichen, werden im Plangebiet keine baulichen Maßnahmen durchgeführt. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der Stadländer Straße. Im Jahre 1994 plant die Stadt Nordenham die Erneuerung des Straßenzuges. Hierfür wird ein ca. 75 cm breiter Seitenstreifen auf freiwilliger Basis von den Eigentümern erworben.

Versorgung des Gebietes:

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom ist im Plangebiet bereits vorhanden. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich. Gleiches gilt für den Anschluß der Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost/Telekom.

Die Nahverkehrsverbindung wird durch einen Linienbus bereits abgedeckt. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird im Stadtteil Ellwürden und im Nachbarstadtteil Abbehausen erzielt.

Entsorgung/Abwasser und Regenwasser:

Das anfallende Abwasser wird über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Ellwürder Straße, Stadländer Straße, Straße Am Panzenberg und Straße Am Tegelland, abgeleitet. Das vorhandene Kanalnetz ist derzeit ausreichend.

Das anfallende Regenwasser wird zur Zeit in vorhandene Gräben und Grüppen abgeleitet. Die vorhandenen Gräben und Grüppen sind im Plangebiet daher unbedingt zu erhalten.

Ein Oberflächenentwässerungsplan wurde dem Landkreis Wesermarsch vorgelegt und genehmigt.

Auf die nachrichtliche Übernahme Punkt 3 und 4 wird hingewiesen.

Abfallbeseitigung:

Die Abfuhr und Beseitigung von Hausmüll erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch. Die Abfallbeseitigung ist somit gesichert.

08. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen. Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes wird von dem Grundsatz ausgegangen, daß der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 wurde ein ökologisches Gutachten vom Tiefbauamt der Stadt Nordenham erstellt. Danach sind im östlichen Bereich des Plangebietes einige Bäume zu erhalten (Flurstücke 1073/99 und 98). Im Bereich der Flurstücke 464/97 und 105/2 ist eine Anpflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzusehen (siehe hierzu auch textliche Festsetzungen Nr. 2 und 3).

Aufgrund des bereits jetzt schon hohen Versiegelungsgrades und der bereits vorhandenen Bebauung sind keine weiteren Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird noch darauf hingewiesen, daß eine Beeinträchtigung aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes nicht vorliegt.

09. Darstellungen zum Immissionsschutz

Auf die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens wurde im Plangebiet verzichtet. Das Gebiet ist derzeit von einer Wohnnutzung geprägt. Im Hauptstraßenbereich (Butjadinger, Stadländer und Ellwürder Straße) sind kleine Läden/Gastronomie/Kleingewerbe angeordnet. Das derzeitige Störungspotential entspricht dem § 4 Baunutzungsverordnung. Größere Emittenten sind im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die Bundesstraße 212, östlich des Plangebietes, ist bereits seit vielen Jahren vorhanden und hat einen ausreichenden Abstand zum Plangebiet. Aus vorgenannten Gründen ist ein Schallschutzgutachten somit nicht erforderlich.

10. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch den vorhandenen Bestand an Hydranten abgedeckt. Neue Anlagen sind nicht geplant bzw. nicht erforderlich.

11. Historische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese historischen Funde nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 517), zuletzt geändert durch Artikel 43 des Nieders. Rechtsvereinfachungsgesetzes vom 22.03.1990 (Nds. GVBl. Seite 101), unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Nordenham zu melden.

12. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 bis 122 Baugesetzbuch sind nicht zu erwarten.

13. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 entstehen der Stadt Nordenham keine Erschließungskosten, da bereits alle Verkehrsflächen vorhanden sind bzw. ein Ausbau derzeit nicht geplant ist. Hinsichtlich der Planungskosten (Katasterplan, Gutachterkosten etc.) ist festzustellen, daß diese Kosten von einem Bauwilligen gemäß § 6 Absatz 3 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch getragen werden.

14. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren muß 2 % der zulässigen Geschoßfläche, mindestens aber 300 qm betragen. Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz ergibt sich für den Planbereich folgende Bedarfsermittlung:

Netto-Bauland ohne Verkehrsfläche

WA 1-Gebiet $10.250,00 \text{ qm} \times 0,6 = 6.150 \times 0,02 = 123,00 \text{ qm}$

WA 2-Gebiet $10.000,00 \text{ qm} \times 0,4 = 4.000 \times 0,02 = \underline{80,00 \text{ qm}}$

erforderliche Spielplatzfläche im B-Planbereich 79 = 203,00 qm

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 79 ist vorgesehen, auf den erforderlichen Spielplatz im Planbereich selber zu verzichten. Im Planbereich sind bereits nahezu alle Baugrundstücke bebaut. Die Schaffung eines Spielplatzes stößt daher auf erhebliche Probleme. Um dennoch den Spielplatzbedarf abdecken zu können, soll der bereits vorhandene Spielplatz an der Butjadinger Straße (Flurstück 114/10) genutzt werden. Die derzeitige Bruttofläche dieses Spielplatzes beträgt 1.500 qm. Die nutzbare Fläche ist ca. 1.300 qm.

Da dieses Spielplatzgelände auch von Kindern der umliegenden Wohnhausgrundstücke genutzt wird, ist das übrige Einzugsgebiet in Ansatz zu bringen.

Die Netto-Baulandfläche ohne Verkehrsfläche beträgt
 $= 108.240,00 \text{ qm} \times 0,4 = 43.296 \times 0,02 = 865,90 \text{ qm}$.

Da es sich um ein nicht überplantes Gebiet handelt, wurde bei der Berechnung analog § 34 verfahren. Die Geschoßflächenzahl wurde mit 0,4 angesetzt.

Die erforderliche Spielplatzfläche im Gesamt-Einzugsbereich inkl. des Bebauungsplanes Nr. 79 beträgt somit 1.069 qm.

Der bereits vorhandene Spielplatz an der Butjadinger Straße kann somit als Spiel- und Bewegungsfläche der Kinder aus dem Bebauungsplan Nr. 79 genutzt werden.

Aus vorgenannten Gründen wird daher auch im B-Planverfahren eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 5 Absatz 2 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes beantragt.

63,2

63,4

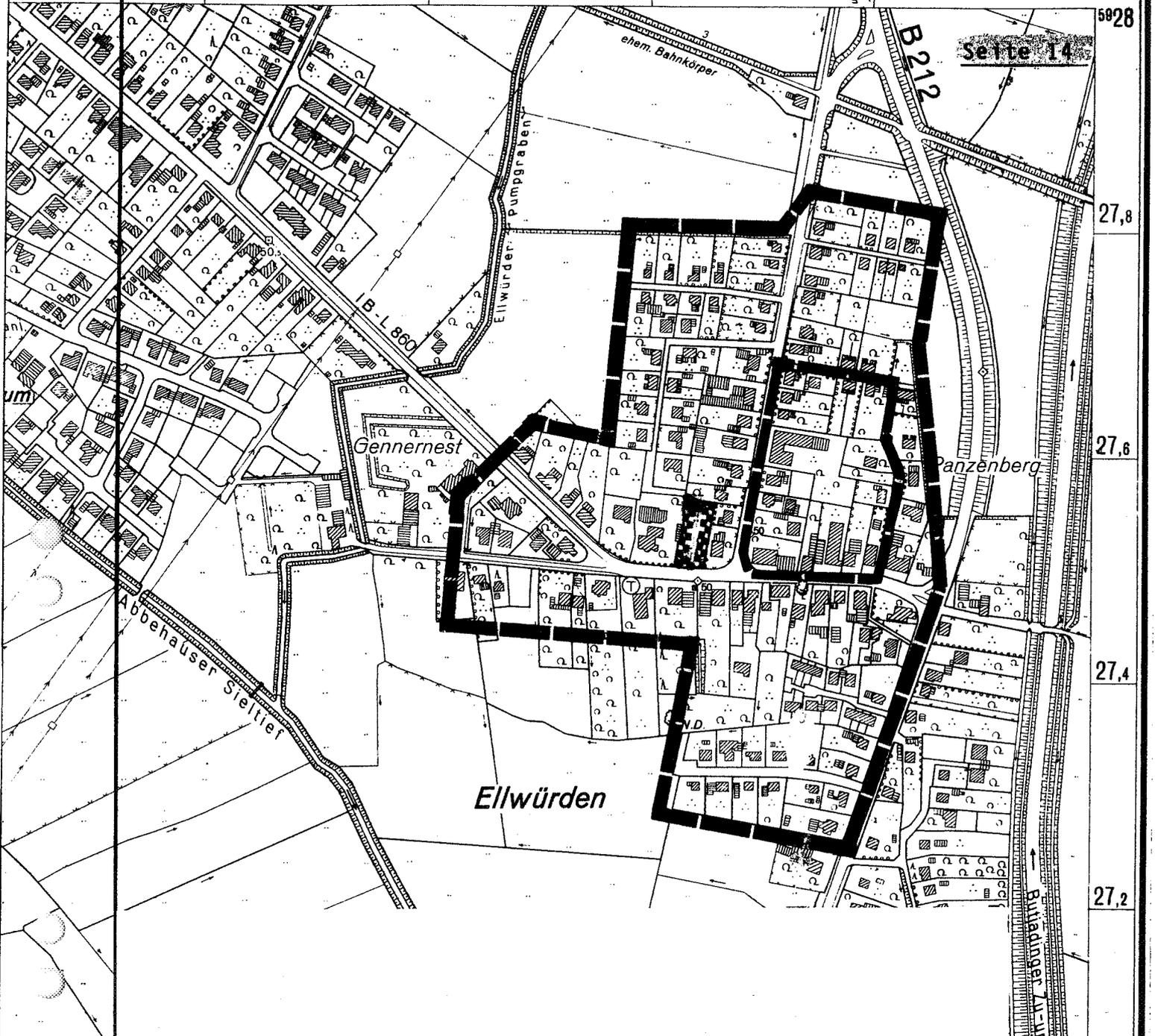
63,6

63,8

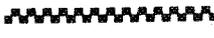
3464

5928

Seite 14



Legende

vorhandener Spielplatz 

Bebauungsplan Nr. 79 

Gesamteinzugsgebiet
(34 iger Gebiet) 

Maßstab 1:5000

27,8

27,6

27,4

27,2

26,8

Nordenham-Süd

190

15. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 47. Sitzung am 10.11.1993 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 79 aufzustellen.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Ergebnis (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 47. Sitzung am 10.11.1993 beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch am 18.04.1994, 18.30 Uhr, im Ratssaal der Stadt Nordenham, Walther-Rathenau-Straße 25, 26954 Nordenham, im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Dabei hatten die Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlagen.

Änderungswünsche wurden nicht vorgetragen. Es wurde darauf hingewiesen, daß sich die Straße Am Panzenberg im Privatbesitz befindet. Am 05.06.1984 wurde dieser Bereich jedoch als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch und Ergebnis

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 11.05.1994 beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB durchzuführen. Gemäß § 4 Absatz 2 BauGB bzw. den Verwaltungsvorschriften zum BauGB kann die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt werden, wenn von ihnen Stellungnahmen zu erwarten sind, die zu keiner Änderung des Planentwurfes führen. Da es sich im vorliegenden Fall um ein bereits bebautes Gebiet handelt und die Erschließung gesichert ist, wird davon ausgegangen, daß die Träger keine Anregungen und Bedenken vortragen.

Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch im Bauplanungsamt der Stadt Nordenham vom 26.05. bis 27.06.1994 durchgeführt. Während der Auslegung wurden keine Bedenken und Anregungen von Bürgern vorgebracht.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch beteiligt. Gemäß Schreiben vom 26.05.1994 wurde ihnen bis zum 11.07.1994 Gelegenheit gegeben, Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Insgesamt haben 5 Träger öffentlicher Belange Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Von Seiten des Bergamtes Meppen wurde auf eine südlich verlaufende Erdgashochdruckleitung hingewiesen. Dieser Sachverhalt wurde überprüft. Es wurde festgestellt, daß sich die in Rede stehende Leitung außerhalb des Plangebietes befindet.

Der Entwässerungsverband Butjadingen fordert, daß jedes Hausgrundstück an die Oberflächenentwässerung angeschlossen wird. Von Seiten des Tiefbauamtes der Stadt Nordenham wurde ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt und vom Landkreis Wesermarsch genehmigt.

Von Seiten des Landkreises Wesermarsch wurde darauf hingewiesen, daß ein Spielplatznachweis erforderlich ist.

In die Begründung zum B-Plan Nr. 79 wurde ein entsprechender Spielplatznachweis eingearbeitet.

Das Staatliche Amt für Wasser und Abfall weist darauf hin, daß das Einvernehmen hinsichtlich der Oberflächenentwässerung mit dem Entwässerungsverband Butjadingen herzustellen ist. Da der Oberflächenentwässerungsplan vom Landkreis Wesermarsch genehmigt wurde, wird davon ausgegangen, daß das Einvernehmen hergestellt ist.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vertritt die Meinung, daß das Plangebiet als Mischgebiet auszuweisen ist. Dieses aufgrund der derzeitigen Nutzung und der Sicherung der vorhandenen Betriebe.

Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden. Das vorhandene Gebiet ist zwar in einigen Bereichen gewerblich genutzt; das vorhandene Störpotential bzw. die derzeit vorhandene Nutzerstruktur sind auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Ferner wird der Bereich überwiegend wohnlich genutzt.

Unter Berücksichtigung dieser beiden Faktoren soll das Gebiet lediglich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen werden gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 2 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Eine Ausweisung als Mischgebiet wäre zwar möglich, birgt jedoch die Gefahr einer nicht gewollten Umstrukturierung des Plangebietes. Auch würde damit die umliegende Wohnbebauung übermäßig durch Lärm und sonstige Immissionen berührt werden.

d) Satzungsbeschluß

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Nordenham am 06.10.1994 den Bebauungsplan Nr. 79 (Gebiet zwischen der Ellwürder Straße und der Straße Am Panzenberg) als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Nordenham, 06.10.1994


Münzberg, Bürgermeister




Fugel, Stadtdirektor