



Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Nordenham diesen Bebauungsplan Nr. 51, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als **Satzung** beschlossen.

Nordenham, den **2.6. APR. 2021**

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am **09.07.2020** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51, 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **11.09.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Nordenham, den **2.6. APR. 2021**

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab 1 : 1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2011 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)
 Regionaldirektion Oldenburg
 Katasteramt Brake
 Schrabberdeich 43
 26919 Brake

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.01.2021).

Brake, den **19.04.2021**

Regionaldirektion Oldenburg
 Katasteramt Brake

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Nordenham.

Nordenham, den **2.6. APR. 2021**

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 09.07.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51, 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.09.2020 bis 21.10.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB öffentlich ausliegen.

Nordenham, den **2.6. APR. 2021**

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.03.2021 als **Satzung** (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den **2.6. APR. 2021**

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **30.04.21** im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den **05. MAI 2021**

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den

Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Tel. 04731/84-0 und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Tel. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder -kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde / Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

3. Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. 11.2017 (BGBl. I s. 3786) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

Verfahrensschlussvermerk

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 werden die Festsetzungen des Urplanes Nr. 51 außer Kraft gesetzt.

Textliche Festsetzungen

- In den Urbanen Gebieten (MU) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Der seitliche Grenzabstand darf an einer Grundstücksgrenze auf bis zu 1,0 m verringert werden, sofern die Belange des Brandschutzes und der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht unzulässig beeinträchtigt werden. An den übrigen Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsregelungen nach Landesrecht.
- Die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als Ausnahme zulässigen baulichen Anlagen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil der Satzung.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen nicht zulässig.
- Werden Dachflächen bestehender oder neu zu errichtender Gebäude mit einer max. Neigung von bis zu 15° mindestens extensiv begrünt und beträgt die Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht mindestens 10 cm, darf die zulässige Grundfläche des jeweiligen Grundstücks durch die Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO um 75 vom Hundert überschritten werden. Die Begründung ist dauerhaft zu erhalten. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 25 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Tageslicht- bzw. Beleuchtungselemente genutzt werden.
- Das auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von den Dächern der Gebäude und von den versiegelten Grundstücksflächen ist über ausreichend dimensionierte Regenrückhaltesysteme, wie Zisternen o. ä., zu speichern. Das gesammelte Regenwasser wird anschließend über eine Abableitung mit Anschluss an den städt. Schacht dem öffentlichen Kanalnetz gedrosselt zugeführt. Die zulässige Einleitungsmenge wird im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren bestimmt.
- In dem blau gekennzeichneten Bereich (Schnittfläche Nahversorgungszentrum/ Bebauungsplan Nr. 51, 1. Änd.) gem. Karte 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Artikeln wie Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümeriewaren, Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken), Schnittblumen, Floristik, Zeitungen und Zeitschriften allgemein zulässig (vgl. Einzelhandelsgutachten CIMA 2016).
- Im übrigen Geltungsbereich außerhalb des in 6. genannten Bereichs sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten mit Sortimenten/Artikeln wie in 6. und darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten/Artikeln wie Uhren, Schmuck, Augenoptik und Hörgeräteakustik, Sanitätswaren, Sportartikel, (inkl. Anglerbedarf, Jagdsport-, Campingartikel usw.), Schuhe, Lederwaren, Koffer und Taschen, Bekleidung, Wäsche, Bücher, Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf, Musikalien, Musikinstrumente, Spielwaren, Geschenkartikel, Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat, Tiernahrung, Tiere sowie zoolog. Artikel nicht zulässig.

Hinweise:

- Verwertung von Regenwasser der Dachflächen**
 Das in Zisternen gesammelte Regenwasser der Dachflächen sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) kombiniert werden.
- Deichsicherungszone**
 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 liegt binnendeichs im Bereich des 10. Deichzuges des II. Oldenburgischen Deichbandes ca. zwischen Deich-km 74,450 bis 74,520. Das Plangebiet schließt die Deichsicherungszone von 50 m gem. § 16 Abs. 1 NDG mit ein und überplant diese. Soweit im Bereich der Deichsicherungszone bauliche Maßnahmen geplant werden, ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine deichrechtliche Ausnahme genehmigung nach § 14 Abs. 2 NDG erteilt werden kann.

