


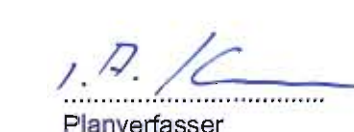






<p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Nordenham diesen Bebauungsplan Nr. 74 bestehend aus der Planzeichnung und den rechtsverbindlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Nordenham, den 07.07.2006</p>  <p>Bürgermeister</p>
<p>Verfahrensvermerke</p>
<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.12.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.10.1992 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Nordenham, den 07.07.2006</p>  <p>Bürgermeister</p>
<p><b>Planungsunterlagen</b></p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Allgem. Liegenschaftskataster Gemarkung/Nordenham Flur:17 Maßstab: 1:1000</p> <p>Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003.SS-VORIS 21160 01-1). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die abschließlich bestmöglichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.05.14). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei, die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Orthotik ist einwandfrei möglich.</p> <p>Brake, den 05.07.2006</p>  <p>Unterschrift</p>
<p>Planungsstand: 26.11.1992 geändert am: 16.03.2006</p> <p><b>Planverfasser</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Bau und Umwelt der Stadt Nordenham.</p> <p>Nordenham, den 03.07.2006</p>  <p>Planverfasser</p>
<p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 1.10.1992 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 10.10.1992 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.10.1992 bis 20.11.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Nordenham, den 07.07.2006</p>  <p>Bürgermeister</p>
<p><b>Erneute öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.03.2005 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 10.05.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.05.06 bis 19.06.06 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 3 Satz 2 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Nordenham, den 07.07.2006</p>  <p>Bürgermeister</p>
<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.08.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Nordenham, den 07.07.2006</p>  <p>Bürgermeister</p>
<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.07.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist demnach in Kraft getreten.</p> <p>Nordenham, den 17.07.2006</p>  <p>Bürgermeister</p>
<p><b>Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften</b></p> <p>Innerehalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Nordenham, den</p> <p>Seal</p> <p>Bürgermeister</p>
<p><b>Mängel der Abwägung</b></p> <p>Innerehalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Nordenham, den</p> <p>Seal</p> <p>Bürgermeister</p>

# BEBAUUNGSPLAN NR. 74 der Stadt Nordenham

(Gebiet nördlich der Albert-Schweitzer-Straße)



Maßstab 1 : 1000

## Textliche Festsetzungen

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie einen Abstand einer Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5 m, zu jeder Grundstücksgrenze einhalten. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Die gemäß § 4 (3) BauNVO unter den Nummern 2, 4, 5 ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen sind nicht Bestandteil der Satzung.
- Bei der Ermittlung der Geschossflächen gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz zu rechnen.
- Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 74 wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Es werden folgende Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt: gem BauGB § 9(1) Nr.20 und Nr. 25 a,b

- a) Im Bereich der Straße sind an dafür vorgesehenen Standorten (s. Maßnahmenplan), Laubbäume 2. Ordnung oder 3. Ordnung (empfohlene Arten siehe Pfanzliste Grünordnungsplan) zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm in 1 m Stammhöhe), die Maßnahme dient der Verbesserung des Ortsbildes, des Siedlungsklimas und des Biotopverbundes (z.B. für Vogelarten des Siedlungsraumes).
- b) Straßenbegleitflächen (einseitige Grünstreifen entlang der Strassen - 71 cm oder 87 cm breit, sowie Flächen im Bereich der Straßenmündungen) sind mit Rasen, Bodendeckern oder Kleinststräuchern zu gestalten. Außerdem stellen sie geeignete Standorte für die unter Punkt 4b genannten Straßenbäume dar.
- c) Mindestens 20 % der ungebauten Fläche des Kindergartengrundstückes ist im randlichen Bereich mit heimischen Sträuchern gemäß Pfanzliste (Anlage 6 Grünordnungsplan) zu bepflanzen.
- d) Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher im privaten bzw. öffentlichen Raum sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.
- e) Die im Maßnahmenplan dargestellten privaten wie öffentlichen grabenbegleitenden Grünflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft) sind als halbrudrale Gras- und Staudenfluren auszubilden (1-2 malige Mahd/Jahr, das Mähgut ist zu entfernen; bei der Mahd sind die Brutzeiten der Vögel zu beachten; Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel) oder als dreireihige Strauchhecke, wie seinerzeit im ökologischen Gutachten zum B-Plan 74 ausgeführt (Pflanzschema siehe dort), anzulegen.
- f) Der im Maßnahmenplan dargestellte Spielplatz ist als Rasenfläche mit regelmäßiger Mahd herzustellen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Spielplatz ist durch einen Zaun oder andere geeignete Maßnahmen gegen die offenen Wassergräben im Westen abzusichern.
- g) Außerhalb des Plangebietes wird auf drei Teilflächen eine Ausgleichsfläche von insgesamt 48593 m<sup>2</sup> bereitgestellt und ökologisch aufgewertet (vgl. Ausgleichsplan in Anlage 5 Grünordnungsplan). Die Flächen befinden sich in den Ortsteilen Heering (Flächen a und b) und Grebswarden (Fläche c).

- Sie sind folgenden Nutzungsaufgaben zu unterwerfen:
- von 15. März bis 15. Juni sind maschinelle Bearbeitungsmaßnahmen jeglicher Art wie Walzen, Schoppen, Mähen und Düngen der Flächen unzulässig.
  - Die Mahd ist frühestens nach dem 16. Juni zulässig. Sie soll nach weitgehendem Abschluss von Blüte und Samenreife der Gräser und Kleeber erfolgen. Sie erfolgt i.d.R. 1-2 mal pro Jahr. Das Schrotgut ist abzuführen, um eine Nährstoffreicherung zu vermeiden.
  - Sonderregelungen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich möglich.
  - Die Beweidung ist bis zum 15. Juni auf eine maximale Bestandszahl von 2 OVE/ha zu beschränken. Bis zu diesem Termin keine Beweidung mit Pferden, Schafen und Jungvieh. Nach dem 15. Juni ist eine intensive Beweidung unzulässig, eventuell auch ein Pflegenetz. Eine Pflanzensaat ist nicht zulässig.
  - Eine Umwandlung in Ackerland ist nicht zulässig.
  - Die Düngung ist auf 80 kg Stickstoff/ha begrenzt.
  - Die Bearbeitung der Fläche mit chemischen Behandlungsmitteln wie Pestizide, Fungizide, Insektizide usw. ist untersagt.
- Bei der Realisierung dieses Maßnahmenpakets werden die Flächen um zwei Wertefun aufgewertet. Mit diesem Aufwertungspotential (Flächenwert von 48593 x 2 = 97186) kann das errechnete Flächenwertdefizit in Höhe von 97185 Wertpunkten vollständig kompensiert werden.

## Nachrichtliche Übernahme

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schiacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stinkkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham 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 Arbeiten gestattet.
- Vorhandene offene Gräben und Gruppen müssen gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z. B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
- 100 m beiderseits der Richtfunktrasse besteht eine Höhenbeschränkung von 50 m über NN.
- Einfriedungen als genehmigungsfreie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## Hinweise

- Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.446) zugrunde.
- Gem. § 6 PfSchG 10, zum Schutz und zur Förderung des gefährdeten Seefrosches, ist im Bereich privater Gärten (inkl. Gräben und grabenbegleitender Grünflächen) der Einsatz von Insektiziden und Herbiziden sowie anderer "Gartengifte", die sich schädlich auf die Seefroschpopulation sowie auf z. B. Libellen und Schmetterlinge auswirken können, verboten. Gleichmaßen gilt dieses Verbot für die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Gräben.
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich teilweise entlang der Kompensationsfläche der Schaugraben 13 befindet. Lt. Satzung des Entwässerungsverbandes Buljadingen ist ein Gewässerunterhaltungsstreifen von 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

## Verfahrensschlussvermerk

Die geänderte Planzeichnung ist neben den rechtskräftig bestehenden Planzeichnungen Bestandteil der Satzung. Entgegenstehende Festsetzungen treten außer Kraft.

Mit Rechtswirkung des Bebauungsplanes Nr. 74 der Stadt Nordenham sind die Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 39 für den betroffenen Änderungs- oder Aufhebungsbereich außer Kraft gesetzt.

## Planzeichenerklärung

(Nach Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990)

- Art der baulichen Nutzung
  - WA 1.1.3 Allgem. Wohngebiet
- GFZ 0,8 2.1. Geschossflächenzahl
- GRZ 0,4 2.5. Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
  - II 2.7. Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - o 3.1. offene Bauweise
  - E 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
  - 3.4. Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
  - 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrflächen
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - 6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung
  - Hauptwasserleitung
- Grünflächen
  - Grünflächen
  - Zweckbestimmung: privat
  - öffentlich
  - Spielplatz
- Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - 10.1. Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 13.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gräsern
  - Anpflanzen: Bäume
- Sonstige Planzeichen
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Durchlass

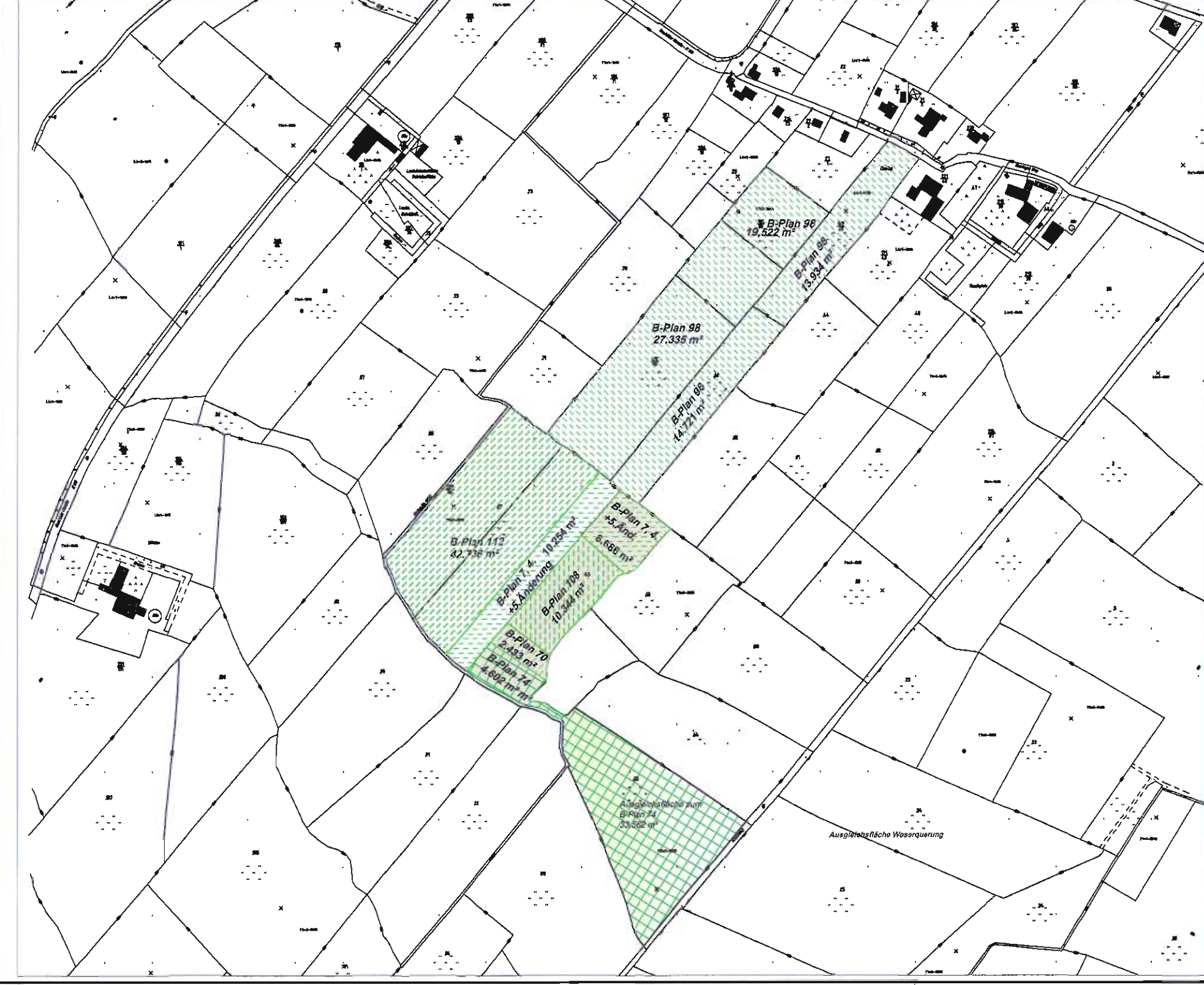
Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 9,5 ha.

# Bebauungsplan Nr. 74 der Stadt Nordenham (Gebiet nördlich der Albert-Schweitzer-Straße) Übersichtsplan M 1:10000 - Urschrift -



## Ausgleichsfläche zum B-Plan Nr. 74

Flur 7, Gemarkung Abbehausen, Flurstück 65 und 66 teilweise - Maßstab 1:2000



## Ausgleichsfläche zum B-Plan Nr. 74

Flur 18, Gemarkung Blexen, Flurstück 2 teilweise - Maßstab 1:2000

