

## A n l a g e

zu der Satzung zur ersten Änderung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 11 (In der Hellen) vom ...

1

### Begründung

zur Satzung zur ersten Änderung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 11 (In der Hellen) im Stadtteil Blexen.

#### 1. Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung

Gemäß Bebauungsplan können aus den rückwärtigen Teilen der Flurstücke 510/163, 511/163, 512/163, 529/162, 528/162, 527/162 zwei neue Baugrundstücke gebildet werden. Die erforderlichen überbaubaren Grundstücksflächen sind festgesetzt. Durch die Festsetzung einer neuen Straßenbegrenzungslinie ist außerdem die Anlegung von öffentlichen Einstellplätzen vor diesen Baugrundstücken möglich.

Die Zusammenlegung von Grundstücksteilen drei verschiedener Eigentümer zwecks Bildung von zwei Baugrundstücken stößt auf große Schwierigkeiten. Bodenordnende Maßnahmen sollen jedoch nicht eingeleitet werden.

Um eine neue Bildung von Baugrundstücken zumindest auf den an der Straße liegenden Flurstücken 510/163 und 529/162 möglich zu machen, sollen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen daher auf die rückwärtigen Teile dieser Flurstücke verlegt werden. Allerdings entfallen durch diese Verschiebung dann die festgesetzten Einstellplätze.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer mit der Änderung einverstanden sind, ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BBauG durchgeführt worden.

#### 2. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 04.03.1955 in der z. Z. gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 2, 10 und 13 des BBauG vom 23.06.1960 in der Fassung vom 18.08.1976 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968 in der z. Z. gültigen Fassung, geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am ... beschlossen worden.

Die Festsetzungen im geänderten Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BBauG unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeichneten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnungen der z. Z. gültigen Fassung.

Die Stadt Nordenham besitzt zur Zeit noch keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 11.07.1979 bis 16.08.1979. Das Verfahren wird zügig weitergeführt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes entwickelt worden.

3. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte i. M. 1:1000, aufgestellt vom Katasteramt Brake, verwendet worden.

4. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Von der Änderung des Bebauungsplanes ist der Teil betroffen, der gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besonders gekennzeichnet ist.

5. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Änderungsgebiet ist bereits erschlossen.

6. Geänderte Festsetzungen und Nutzungen

Folgende neue Festsetzungen gelten für den Bereich der Änderung:

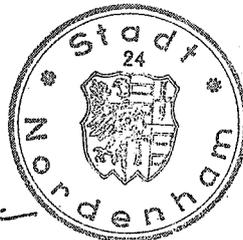
- a) Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
- b) Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,4

7. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung der Bebauung im Änderungsbereich

Da zusätzliche Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Änderung nicht erforderlich sind, entstehen der Stadt Nordenham keine zusätzl. Kosten.

Die Stadt Nordenham erwartet, daß mit der Durchführung der Bebauung der beiden Flurstücke begonnen wird, sobald die Änderungssatzung Rechtskraft erlangt hat.

Nordenham, den 5. 10. 79



*[Signature]*  
Bürgermeister

*[Signature]*  
i. V. Stadtbaurat