

Praambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Nordenham diesen Bebauungsplan Nr. 100, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Nordenham, den **16. Aug. 99**

[Signaturen]

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.12.1998, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Nordenham, den **16. Aug. 99**

[Signaturen]

Planunterlage

Kartengrundlage: Abbehausen Flur 9
 Liegenschaftskarte: 1:1000
 Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, 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 21.08.1997). 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.

Brake, den **01.11.1999**

[Signaturen]

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet GNSG-Wohbau GmbH, Marktplatz 2, 26954 Nordenham

Nordenham, den **16. Aug. 99**

[Signaturen]

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.03.1999, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.05.99 bis 07.06.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nordenham, den **16. Aug. 99**

[Signaturen]

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.04.1999, dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.05.99 bis 07.06.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 3 Satz 2 öffentlich ausgelegt.

Nordenham, den

(Siegel)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.1999, als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den **16. Aug. 99**

[Signaturen]

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am **19. Nov. 99** im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den **23. Nov. 99**

[Signaturen]

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Nordenham, den **07. Aug. 2002**

[Signaturen]

Mängel der Abwägung

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

Nordenham, den **24. 08. 11**

[Signaturen]

Textliche Festsetzungen

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO (BauNVO) und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zul. Grundflächenzahl durch die Grundfläche der im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50% überschritten werden.
- Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Bei der Ermittlung der Geschößflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschöß) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 100 wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Grünordnungsplan werden folgende Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:
 - Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) sind ausschließlich standortreife Laubgehölzarten zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Planperiode zu erfüllen. Unter der Hochspannungseitung dürfen keine Bäume gepflanzt werden, sondern nur Sträucher.

vorgeschlagene Gehölzarten: Schwarzerle, Eberesche, Esche, Stieleiche, Silberweide, Faulbaum, Ohr-Weide, Aschweide, Hasel, Schneeball, Weißdorn, Hundsrösse, Schwarzer Holunder, Schlehe.

Eine Ergänzung dieser Artenliste um heimische Laubholzarten wie Birke (Betula pendula), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Feldahorn (Acer campestre), Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) etc. ist möglich.

Qualität: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150cm
 Sträucher: leichte Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

Im unmittelbaren und mittelbaren Bereich des Kinderspielplatzes dürfen die obg. Arten, Eberesche, Faulbaum, Schneeball, Pfaffenhütchen und Heckenkirsche wegen ihrer Giftigkeit für Kinder nicht verwendet werden.

In Ergänzung zu den geplanten, geschlossenen Gehölzabpflanzungen und zur räumlichen Gliederung und Gestaltung des Wohngebietes sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen an den im B-Plan ausgewiesenen Stellen Baumpflanzungen wie Stieleiche (Quercus robur), Erle (Alnus glutinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia) im Straßenbereich vorzunehmen. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume muß mindestens sein: Stammumfang 14 - 16 cm in 1,0 m Stammhöhe.

b) Das Regenwasser von Dachflächen und von Flächen anderer Nutzung, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist in das vorhandene bzw. geplante offene Grabensystem abzuführen (s. Oberflächenentwässerungsplanung).

c) Die im Plangebiet vorhandenen Gräben sind zu erhalten mit Ausnahme von Querungsmöglichkeiten zur Erschließung der Baugebietsflächen, zu sichern und zu entwickeln (§ 9 (1) Nr. 25b Erhaltung von Gewässern). Eine nachträgliche Veränderung der Graben- und Uferstruktur (z. B. Uferbau) ist nicht zulässig.

d) Auf jedem Baugrundstück im WA ist im Vorgarten mindestens ein Baum (Hochstamm) zu pflanzen. Er ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Baumarten können verwendet werden: Stieleiche (Quercus robur), Erle (Alnus glutinosa), Rotkastanie (Aesculus hippocastanum), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Zier-Obstgehölze. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume muß mindestens sein: Stammumfang 14 - 16 cm in 1,0 m Stammhöhe. Im MI Gebiet ist je ca. 5 Stellplätze ein Baum wie vor zu pflanzen.

e) Die Fläche von ca. 0,62 ha Größe des Flurstücks 86166, Flur 9, der Gemarkung Abbehausen sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 100 (Ersatzflächen). Auf der Fläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgaben des Grünordnungsplanes entsprechend dem Kap. 5.6 zum B-Plan Nr. 100 realisiert.

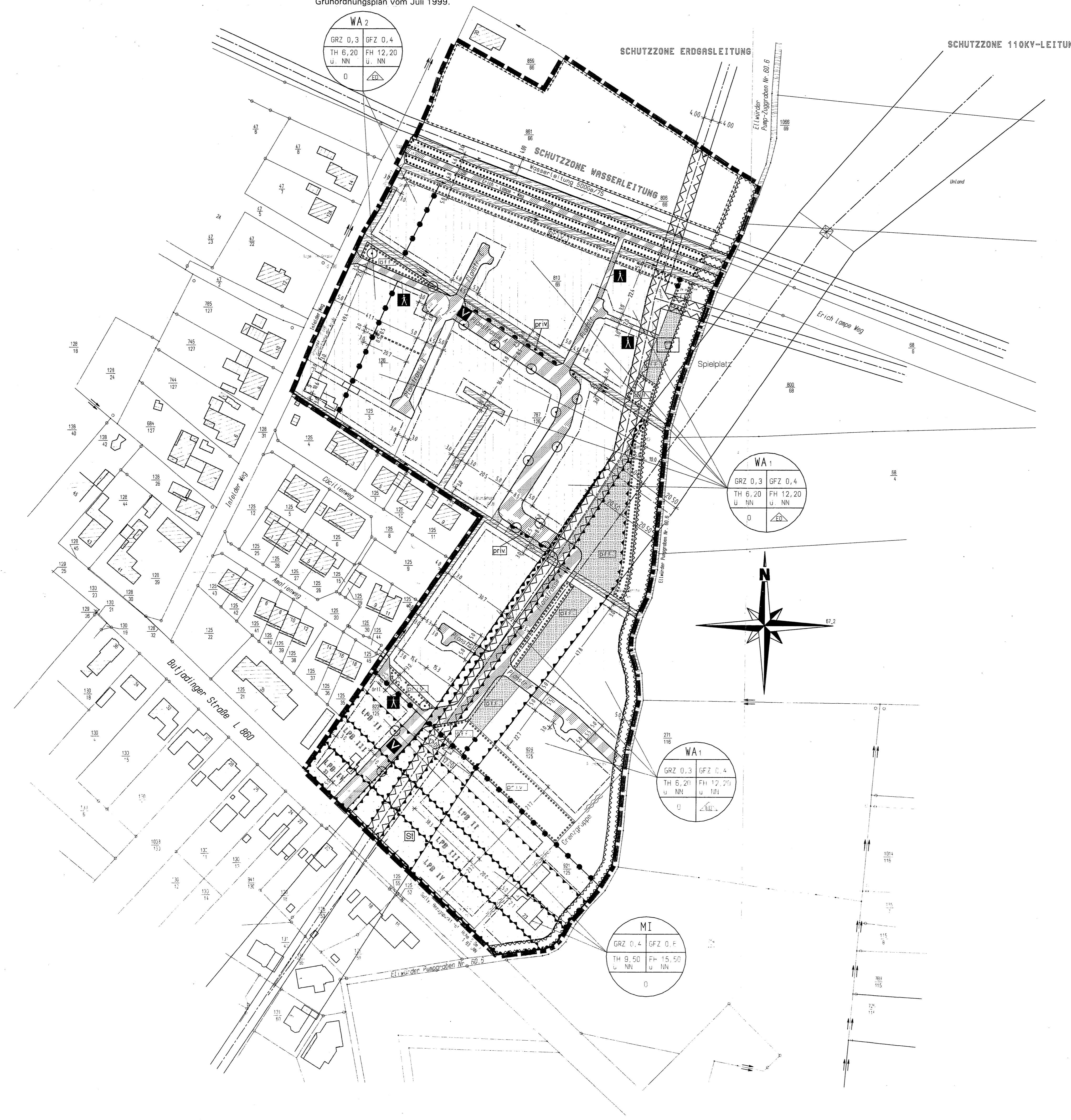
Zusätzliche Ausgleichsfläche, auch als zusätzliche Kompensationsfläche für Wiesenvögel, wird auf dem in unmittelbarer Nähe liegenden Flurstück 49 der Flur 9, Gemarkung Abbehausen, Größe 14.456 m² bereitgestellt. Die Sicherung für den Naturschutz erfolgt durch Abschluß eines Pachtvertrages über 25 Jahre sowie durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Stadt Nordenham.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen ist spätestens zu beginnen, wenn die Grundstücke nach § 30 BauGB baulich genutzt werden dürfen.

Weitere Maßnahmen und Hinweise zum Schutz von Natur und Landschaft s. Grünordnungsplan vom Juli 1999.

- Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser/Regenwasser muß, sofern das Grundstück über einen direkten Zugang zu einem Graben verfügt, in diesen Graben eingeleitet werden.
- Bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb des mit den Lärmpegelbereichen (LPB) II - IV gekennzeichneten Plangebietes, die dem Wohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den der Emission zugewandten Außenbauteilen der DIN 4109, Tabelle 8, entsprechend der Lärmpegelbereiche eingehalten werden, z.B.:

Lärmpegelbereich	bei Wohngebäude erf. R _{w,ext} der Außenbauteile	bei Bürogebäuden erf. R _{w,ext} der Außenbauteile
II	30 dB	30 dB
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
- Bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb des gekennzeichneten Bereiches der Schutzzone unterhalb der 110 KV - Leitung gelten nach VDE 0210/12.85 folgende Sicherheitsabstände zu den Freileitungen:
 - Bauobjekte mit einer Dachneigung > 15° 3,0 m
 - Bauobjekte mit einer Dachneigung < 15° (Flachdächer) 5,0 m
 - Bauobjekte mit Reitdacheindeckung 12,0 m
 - Blitzschutzanlagen/Antennen 3,0 m
- Das eingetragene Leitungsrecht ist vorgesehen für den Regenwasseranschluss der Grundstücke am Kanal der Planstraße B.
- Eine Zuwegung vom Infelder Weg zu dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist nicht zulässig. (Zufahrtsverbot)
- Eine Zuwegung von den Planstraßen A, B und C zum Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist nicht zulässig. (Zufahrtsverbot)



Planzeichenerklärung

(Gemäß Planzeichenerklärung vom 19.12.1990)

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet 1, sh. textliche Festsetzung Nr. 10
- Allgemeines Wohngebiet 2, sh. textliche Festsetzung Nr. 11
- Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- z. B. GFZ 0,3 Grundflächenzahl
- z. B. GFZ 0,4 Geschößflächenzahl (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
- z. B. TH 6,20m Traufhöhe u. NN
- z. B. FH 12,20m Firsthöhe u. NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Nachrichtliche Übernahme

- 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 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.
- Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalbehörde zu melden.
- Vorhandene offene Gewässer und Gräben müssen 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. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde und unterliegen dem Niedersächsischen Wassergesetz.
- Zur Aufreinerung und Unterhaltung der Gruppen und Grenzgräben sind die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet. Eine Aufreinerung hat regelmäßig, wie im Grünordnungsplan beschrieben, zu erfolgen. Der Wasserabfluß ist jederzeit zu gewährleisten.

zusätzliche Ausgleichsfläche Flurstück 49, Flur 9, Gemarkung Abbehausen gemäß textliche Festsetzungen Nr. 5 e) gemäß Pkt. 10, Seite 16 der Begründung des B-Planes 100

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Rad bzw. Fusswege
- Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünanlagen

- Spielplatz
- öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserfläche (Gräben/Gruppen/Teich) (siehe auch Nachrichtliche Übernahme Nr. 3 und 4 und Textliche Festsetzung 5 b u. c)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5 a)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Anpflanzen: Bäume
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung Nr. 5 e.)
- Ausgleichsflächen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des B-Planes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. (Gasleitung)
- Schutzstreifen des Zuggrabens
- Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (s. Textl. Festsetzung Pkt. 7 Lärmschutzregel, Pkt. 8 Höhenbeschränkung 10 KV-Leitung)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe Textl. Festsetzung Pkt. 9)
- Stellplätze

BEBAUUNGSPLAN NR. 100

" Gebiet zw. L860 und Erich-Lampe-Weg, östlich des Infelder Weges "

der Stadt Nordenham in Abbehausen

- Urschrift - Darstellung im Maßstab 1:1000

