

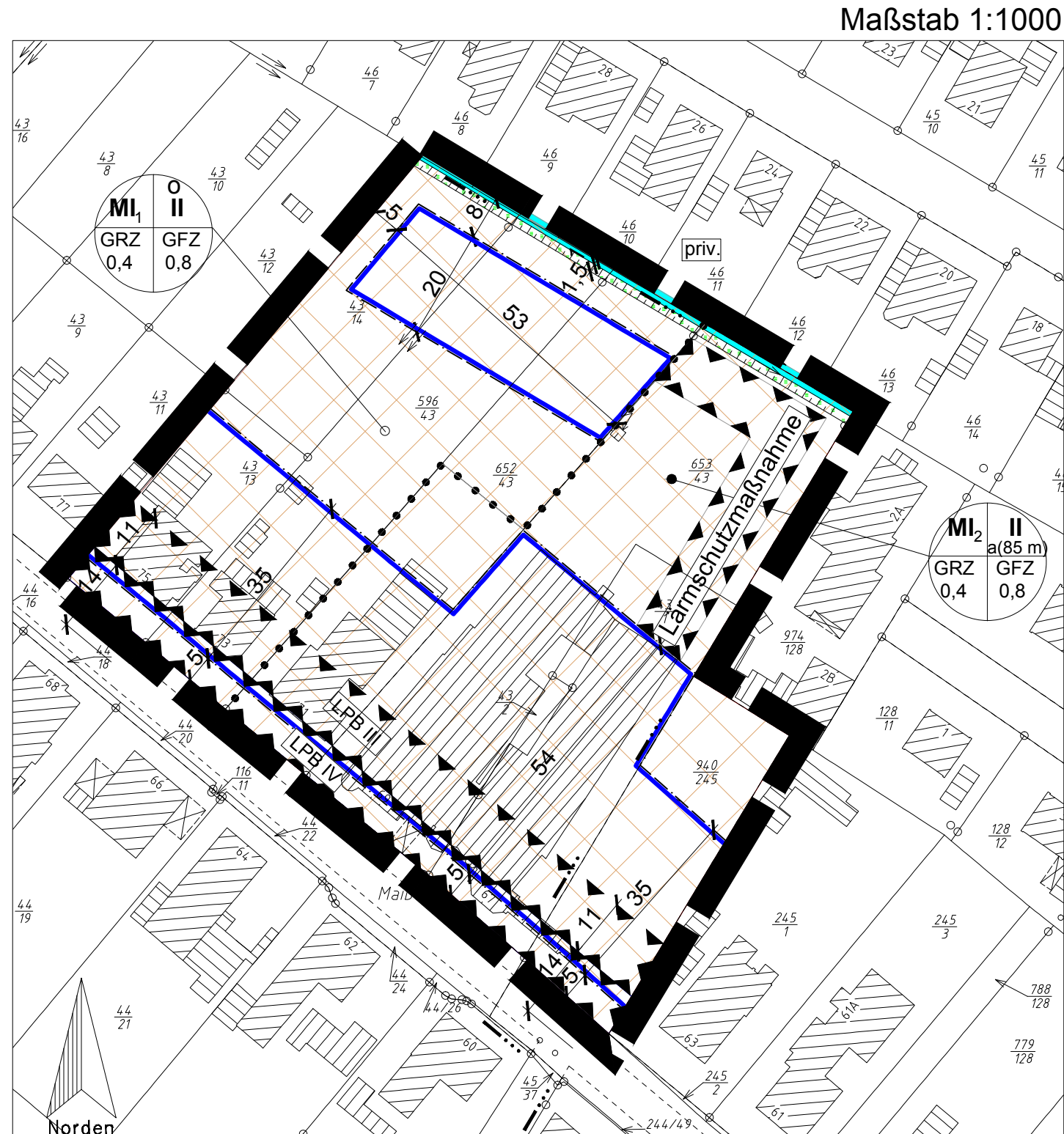
<b>Präambel und Ausfertigung</b>	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Nordenham diesen Bebauungsplan Nr. 46, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	
Nordenham, den 22.01.2011	
(Siegel)	gez. H. Francksen Bürgermeister
<b>Verfahrensvermerke</b>	
<b>Aufstellungsbeschluss</b>	
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46, 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.	
Nordenham, den 22.01.2011	
(Siegel)	gez. H. Francksen Bürgermeister
<b>Planunterlage</b>	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: ALK	
Gemarkung: Abbehausen Flur: 8 und 9 Maßstab: 1 : 1000	
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.S5 - VORIS 21160 01-). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.09.2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Brake, den 20.01.2011	
(Siegel)	gez. Schlösser Unterschrift
<b>Planverfasser</b>	
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Amt für Stadtentwicklung der Stadt Nordenham.	
Nordenham, den 18.02.2011	
(Siegel)	gez. I.A. Kania Planverfasser
<b>Öffentliche Auslegung</b>	
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.06.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46, 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.09.2010 bis 15.10.2010 gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen.	
Nordenham, den 22.01.2011	
(Siegel)	gez. H. Francksen Bürgermeister
<b>Erneute öffentliche Auslegung</b>	
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Nordenham, den .....	
(Siegel)	..... Bürgermeister
<b>Satzungsbeschluss</b>	
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Nordenham, den 22.01.2011.	
(Siegel)	gez. H. Francksen Bürgermeister
<b>Inkrafttreten</b>	
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.01.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	
Nordenham, den 03.02.2011	
(Siegel)	gez. H. Francksen Bürgermeister
<b>Verletzung von Vorschriften</b>	
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 .....	
(Siegel)	..... Bürgermeister

# Bebauungsplan Nr. 46

## 1. Änderung

### der Stadt Nordenham

- beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) -  
(Gebiet nördlich der Butjadinger Straße, Hotel "Butjadinger Tor")



Maßstab 1:1000

**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung von 1990 (Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
GFZ 0,8 zulässige Geschoßflächenzahl	(§ 20 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 20 BauNVO)
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
o offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a 85 m abweichende Bauweise	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
<b>Grünflächen</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
priv. Zweckbestimmung: privat	
<b>Wasserflächen</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Graben	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
<b>Sonstige Planzeichen</b>	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zur Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	(§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
Lärmpegelbereich	

- Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
- Innerhalb der Mischgebiete (MI) sind die nach § 6 Absatz 2 Nr. 8 zulässigen und die nach § 6 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Anlagen (jeweils Vergnügungsstätten), nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,4) durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn für die Oberflächenentwässerung hydraulische Nachweise erbracht und Rückhaltesysteme oder adäquate Maßnahmen vorgesehen werden.
  - Bei der Berechnung der Geschößflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dachgeschossen) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- Überbaubare Grundstücksflächen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) und Anlagen, die Gebäude sind und von denen eine Wirkung wie von einem Gebäude ausgeht, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, sofern sie einen Abstand gleich ihrer Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5 m, zu jeder Grundstücksgrenze einhalten.
  - Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) und Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkung wie von einem Gebäude ausgeht, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Kleingaragen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Garagenverordnung (GaVO), sowie offene Kleingaragen (Carports/ überdachte Stellplätze) gem. § 1 Abs. 3 GaVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzungen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**
- An Zu- und Abfahrten von Parkplätzen mit mehr als 10 Stellplätzen sind Sichtfelder (Sichtdreieck) gemäß der RAS-K-1 (mit Ausnahme der Annäherungssicht) einzuhalten.  
Innerhalb dieser Sichtfelder gilt:  
a) Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO), sowie Nebenanlagen, die Gebäude sind (gem. § 14 BauNVO), sind nicht zulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen mit sich behindernden Elementen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m über der Straßenoberfläche zulässig.  
b) Bindung für Bepflanzungen: Bepflanzungen wie Büsche, Stauden, Hecken und ähnlichen dürfen eine Höhe von 0,5 m über der Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mindestens 2,5 m über der Fahrbahnoberfläche liegt.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- Im Teilbereich des Plangebietes LPB IV werden die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte durch den Verkehrslärm überschritten. Innerhalb dieses Bereiches sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten die gesamten Außenbauteile (z. B. Außenfenster, Dachflächen) von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass ein erforderliches Schalldämm-Maß von R'w, res = 40 dB entsprechend des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 (Tabelle 8) erzielt wird.
  - Im Teilbereich des Plangebietes LPB III werden die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte durch den Verkehrslärm überschritten. Innerhalb dieses Bereiches sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten die gesamten Außenbauteile (u. B. Außenmauerwerk, Außenfenster, Dachflächen) von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass ein erforderliches Schalldämm-Maß von R'w, res = 35 dB entsprechend des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 (Tabelle 8) erzielt wird.
  - In der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen muss eine Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von 2,8 m über der gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 16 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erstellt werden. Auf der für die Lärmschutzmaßnahmen nicht benötigten Fläche sind Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Feuerwehrezufahrten zulässig.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
- Die in der textlichen Festsetzung Nr. 10 festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen sind wie folgt zu begrünen:  
a) Ein Lärmschutzwall ist zur Entwicklung eines geschlossenen Laubgehölzes vollständig mit Sträuchern zu bepflanzen. Das entwickelte Laubgehölz ist zu erhalten. Durch Abgänge entstandene Lücken sind wieder neu zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der zu verwendenden Sträucher beträgt max. 1,5 x 1,5 m. Es sollten Sträucher Str. 60 – 100 (Höhe 60 – 100 cm) möglichst einheimischer Herkunft der folgenden Arten verwendet werden:  
Hasel (Corylus avellana)  
Vogelkirsche (Prunus avium Plena)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Schneeball (Viburnum opulus)  
Schw. Holunder (Sambucus nigra)  
Schw. Johannisbeere (Ribes nigrum)  
Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Strauchweiden (Salix spec.)  
b) Eine Lärmschutzwand ist mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Der Pflanzabstand beträgt max. 6 m. Folgende Pflanzenarten dürfen verwendet werden:  
Schling - Knöterich (Fullopia auberti)  
Jelängerjeliieber (Lonicera caprifolium)  
Wilder Wein (Parthenocyssus quinquefolia)
  - Innerhalb der vorgesehenen Stellplatzflächen ist mindestens 1 Laubbaum als Hochstamm pro fertig gestellte 6 Kfz-Stellplätze zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sollen folgende Arten als Hochstammpflanzen STU 18-20 cm verwendet werden:  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Röstkastanie (Aesculus hippocastanum)  
Spitzahorn (Acer Platanoides)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Ulmarten (Ulmus spec.)  
Walnus (Juglans regia)  
heimische Obstbäume

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, 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. 04731-84200 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Tel. 0441/79921-20 bzw. 22 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.
  - Gemäß dem Niedersächsischem Straßengesetz (NStRG) ist das Anlegen von Anpflanzungen (z. B. Bäume, Sträucher, Hecken etc.), Zäunen, Stapeln, Haufen und anderen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Einrichtungen untersagt, wenn sie die Verkehrssicherheit und hier insbesondere die Sicht im Kreuzungsbereich beeinträchtigen.
  - Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder -kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
  - 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. Verrohrung, Uferbefestigung, Vertiefung, Verbreiterung und Vertüfungen sind nicht zulässig. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde und unterliegen dem Niedersächsischen Wasserschutz.
  - Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Gruppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Der Wasserabfluss ist jederzeit zu gewährleisten.
- Hinweise**
- Diesem Bebauungsplan liegt die 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, S. 446), und die sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.
  - Im Plangebiet bestehen ggf. Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Vor dem Baubeginn von Bauvorhaben sind die aktuellen Bestandspläne bei den verschiedenen Versorgungsunternehmen einzuholen.

# Bebauungsplan Nr. 46, 1. Änderung

## der Stadt Nordenham

### - beschleunigtes Verfahren (§13a BauGB) -

(Gebiet nördlich der Butjadinger Straße, Hotel "Butjadinger Tor")

