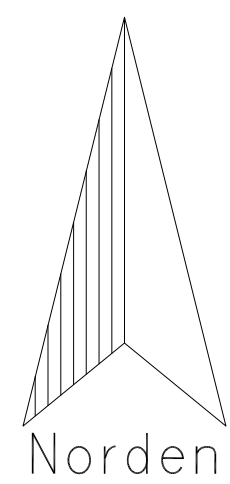


# BEBAUUNGSPLAN NR. 11

## 3. ÄNDERUNG der Stadt Nordenham

(Gebiet nördlich des großen Sieltiefs/Vogelviertel im OT Abbehausen)



Maßstab 1 : 1000



### Planzeichenerklärung

Nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

#### 1. Art der baulichen Nutzung



1.1.3. Allgemeines Wohngebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ 0,5

2.1. Geschosflächenzahl

GRZ 0,4

2.5. Grundflächenzahl

I

2.7. Zahl der Vollgeschosse

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O

3.1. offene Bauweise



3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

#### 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung

HD-Ferngasleitung (unterirdisch)

110 kv Freileitung (oberirdisch)

#### 9. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

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

10.1. Wasserflächen (Graben)

#### 13. 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

#### 15. Sonstige Planzeichen

15.8. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Ausgleichsfläche

#### Textliche Festsetzungen

- Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 11, 3. Änderung, wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Zur Kompensation der schon vollzogenen 3. Änderung des B-Planes Nr. 11 hat die Stadt Nordenham nicht mehr benötigte Teilflächen der Kläranlage Abbehausen unter Berücksichtigung der o. g. Zielsetzungen zu einer neuen Parkanlage (Biotoptyp PAN) mit Tendenz zu einem Parkwald (Biotoptyp PAW) umgewandelt. Die Durchführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgte im Vorgriff auf zu erwartende Kompensationsanforderungen aus benachbarten Eingriffsflächen.
- Der entstandene Zierteich hat ohne Abflussschneisen eine Größe von 375 m<sup>2</sup> (ca. 30 x 12,5 m) mit der Wertstufe 2 (Biotoptyp Zierteich SXG). Durch die Anlage des Zierteichs erfolgte eine Wertstufensteigerung von 0 bzw. 1 auf 2, also um mindestens 1 Wertstufe. Insgesamt ist mit der Wertsteigerung um mindestens 375 Punkte eine vollständige Kompensation des Defizits von 235 Punkten erreicht.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen  
Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle zugeordnet.

Es sind Ersatzmaßnahmen auf einer Kompensationsfläche in Höhe von ca. 375 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebietes auf einem sich im Besitz der Stadt Nordenham befindlichen Grundstück in der Gemarkung Abbehausen, Flurstück 1106/243 und Flurstück 1107/243 tlw. der Flur 9 entsprechend dem Grünordnungsplan anzulegen.

Es werden die folgenden Festsetzungen für die Kompensationsmaßnahme „Schaffung eines Zierteichs“ im Bereich der ehemaligen Kläranlage Abbehausen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 11 zugeordnet:

- Umwandlung bestehender Absetzbecken in einen Zierteich durch Entfernung aller Boden- und Seitenbefestigungen.
- Gestaltung der Teichufer in unterschiedlichen Böschungsneigungen zwischen 1 : 1,5 und 1 : 3.
- Sicherung der permanenten Wasserführung durch Stauanlage mit festgelegter Überlaufhöhe, Wassertiefe bis ca. 1,5 m.
- Verwendung des Bodenaushubs für Ufergestaltung und weitere Geländemodellierungen in der neuen Parkanlage.
- Keine Mahd der angrenzenden Grünflächen bis Abstand von ca. 0,5 m von der Wasseroberfläche zur Entwicklung der Ufervegetation oder Uferstaudeutungen.

#### Nachrichtliche Übernahme

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Telefon: 04731/8 42 00 und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Telefon: 0441/7 99 21-20 bzw. 22 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 Gräben 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 Verfüllungen, sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
- Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Gräben und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich entlang der Ausgleichsfläche und des südlichen Bebauungsplan-Änderungsbereiches das Abbehauser Sieltief befindet. Lt. Satzung des Entwässerungsverbandes Buljandien ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von 10 m, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- Im Plangebiet verläuft eine Hochspannungsleitung 110-kv-Leitung Varel-Nordenham. Der Prüfung durch die E.ON Netz liegen DIN EN 50341-1 für die im Freileitungsbereich zulässigen Bauhöhen und die DIN VDE 0105/10 97 für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle zugrunde. Hochwichtige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.

#### Hinweis

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 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 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

#### Verfahrensschlussvermerk

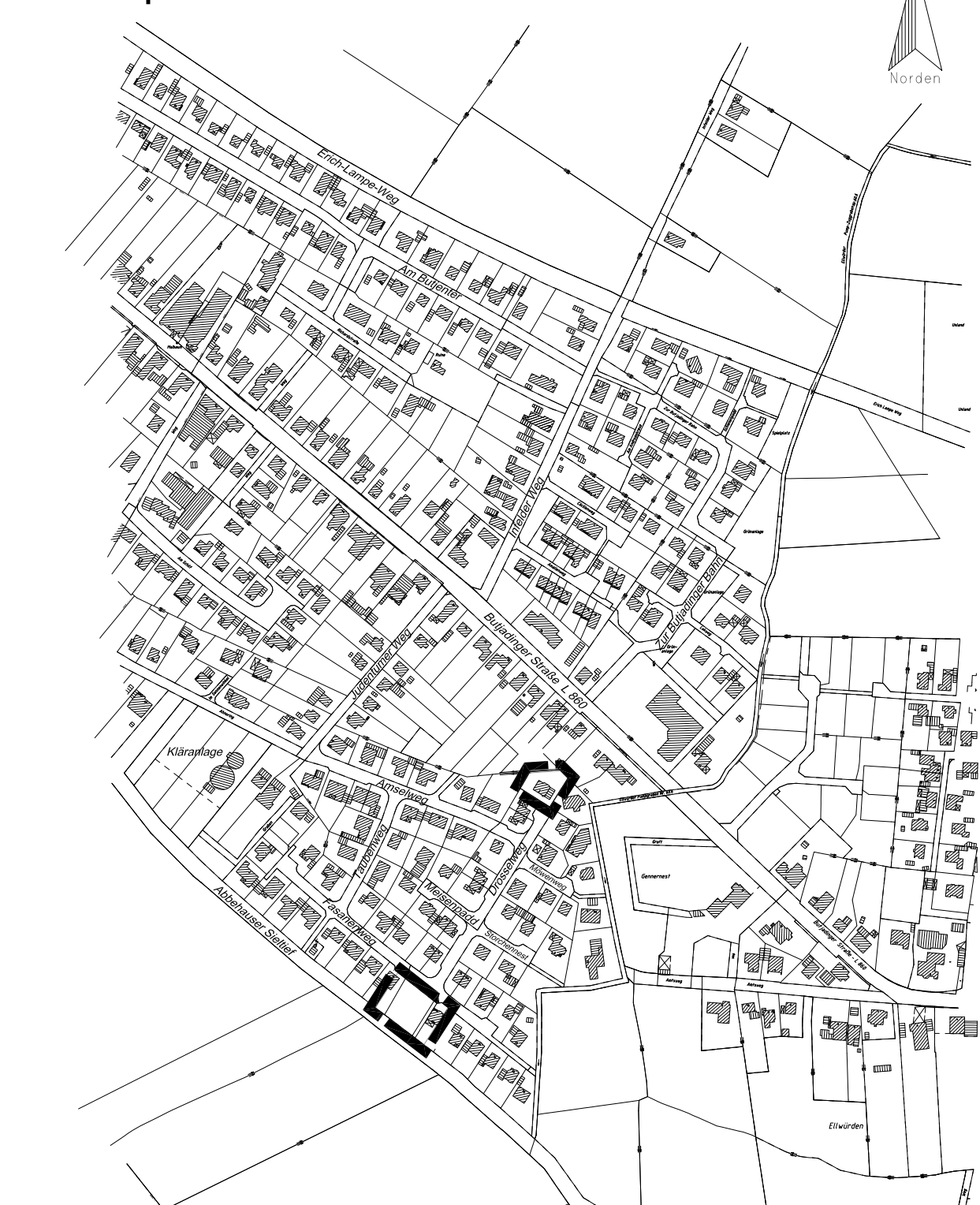
Mit Rechtskraft des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 treten für diesen Geltungsbereich der Urplan und die bisherigen Änderungen außer Kraft.

# BEBAUUNGSPLAN NR. 11

## 3. ÄNDERUNG der Stadt Nordenham

(Gebiet nördlich des großen Sieltiefs/  
Vogelviertel im OT Abbehausen)

Übersichtsplan M 1:5000



**Präambel 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 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.  
Nordenham, den 31.05.2005  
(Siegel) gez. Dr. Raffetseder  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**  
**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.06.1994 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.01.1997 ortsüblich bekanntgemacht.  
Nordenham, den 31.05.2005  
(Siegel) gez. Dr. Raffetseder  
Bürgermeister

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte: 6327 A+C  
Gemarkung: Abbehausen Flur: 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.SS – VORIS 21160 01-).  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.12.2004). 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 03.06.2005  
(Siegel) gez. Schlösser  
Unterschrift

Planungsstand 05.12.2004  
geändert am: Februar 2004  
**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Bau und Umwelt der Stadt Nordenham.  
Nordenham, den 31.05.2005  
(Siegel) gez. i.A. Kania  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.03.1997/ 08.12.2004 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.03.1997/ 11.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 04.04.1997 bis 05.05.01997 und vom 22.12.2004 bis 24.01.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Nordenham, den 31.05.2005  
(Siegel) gez. Dr. Raffetseder  
Bürgermeister

**Erneute öffentliche Auslegung**  
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 § 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 wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 3 Satz 2 öffentlich ausgelegt.  
Nordenham, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.03.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Nordenham, den 31.05.2005  
(Siegel) gez. Dr. Raffetseder  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.05.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Nordenham, den 31.05.2005  
(Siegel) gez. Dr. Raffetseder  
Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Nordenham, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Nordenham, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister