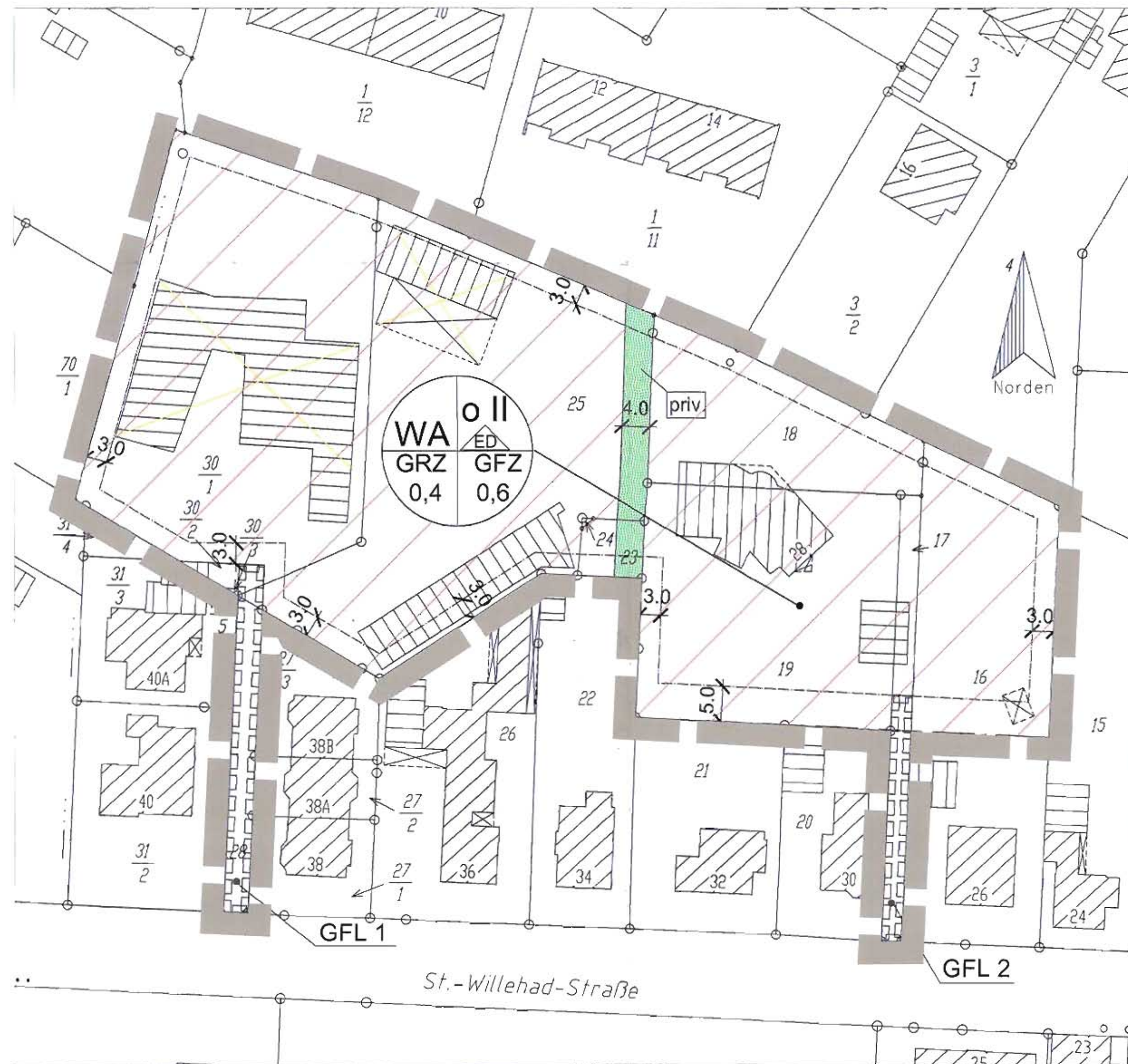


# Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Nordenham

(Gebiet nördlich der Sankt Willehad-Straße)

Maßstab 1 : 500



## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

### Maß der baulichen Nutzung

GFZ 0,6 Geschosflächenzahl

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O offene Bauweise

ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser

Baugrenze

### Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

### Grünflächen

Grünfläche privat

### Sonstige Planzeichen

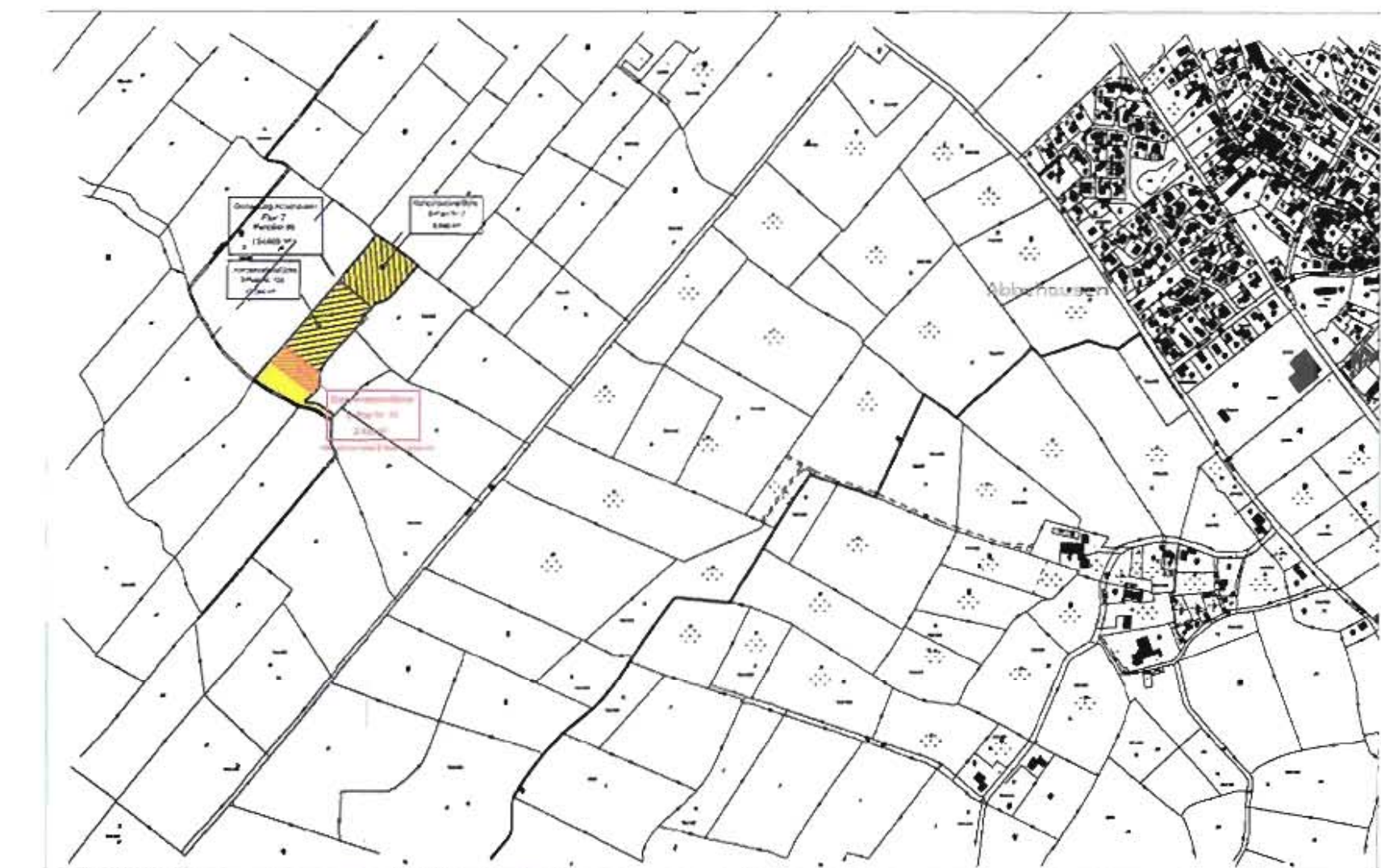
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL)

Abbruch

## Ausgleichsfläche

Gemarkung Abbehausen Heering,  
Flur 7, Flurstück 66 teilweise



Gemarkung Nordenham, Flur 7,  
Flurstücke: 16, 17, 18, 19, 23, 24, 25,  
28, 30/1, 30/2, 30/3  
Größe des Geltungsbereiches: 7.065 m<sup>2</sup>

# Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Nordenham

(Gebiet nördlich der Sankt Willehad-Straße)

-Urschrift-

## Übersichtsplan M 1:5000



### Textliche Festsetzungen

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, gemäß § 4 (3) BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.
- Bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl 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 mitzurechnen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Im Bereich der Stichstraßen (Flurst. 17 und 28) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1 und GFL 2) festgesetzt. Begünstigt hierbei sind die Flurstücke 16 tw., 18, 19 (GFL 2) sowie die Flurstücke 25, 30/1, 30/2, 30/3 und 31/3 (GFL 1).
- Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 70 wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Es werden folgende Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:
  - Je 500 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum nach Pflanzliste zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang mind. 12 - 14 cm in 1 m Stammhöhe).
  - Auf einer im Maßnahmenplan dargestellten Fläche ist eine Strauch-Baumhecke (4 m breit) mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen (s. Pflanzliste).
  - Die im Maßnahmenplan dargestellten Grabenabstandsflächen (Breite 3 m) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der 3 Meter breite Streifen ist als Extensivrasen (Kräutermischung) auszubilden (1-2 malige Mahd/Jahr; bei der Mahd sind die Brutzeiten der Vögel zu beachten; das Mähgut ist zu entfernen; Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel). Im übrigen gelten für Grabenabstandsflächen die Bestimmungen des Butfänger Entwässerungsverbandes.
  - Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher im privaten Raum sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.

- Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- Anfallendes Schmutzwasser ist über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen: Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken auf denen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch an anderer Stelle zugeordnet. Es sind Ersatzmaßnahmen auf einer Kompensationsfläche in Höhe von 2.433 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebietes auf einem sich im Besitz der Stadt Nordenham befindlichen Grundstück in der Gemarkung Abbehausen, Flurstück 66 tw., der Flur 7 gelegenen Grundstück entsprechend dem Grünordnungsplan, zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken anzulegen. Dies entspricht je m<sup>2</sup> zu versiegelnder Fläche einer Kompensationsfläche von 1,5019 m<sup>2</sup>.

Zur Erreichung des angestrebten Entwicklungszieles sind folgende Nutzungsaufgaben zu beachten:

- Vom 15. März bis 15. Juni sind maschinelle Bearbeitungsmaßnahmen jeglicher Art wie Wälzen, Schleppen, Mähen und Düngen der Fläche unzulässig.
- Die Mahd ist frühestens nach dem 16. Juni zulässig. Sie soll nach weitgehendem Abschluss von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter erfolgen. Sie erfolgt i.d.R. 1 - 2 mal pro Jahr. Das Schnittgut ist abzuführen, um eine Nährstoffanreicherung zu vermeiden. Sonderregelungen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich möglich.
- Die Beweidung ist bis zum 15. Juni auf eine maximale Besatzdichte von 2 GVE/ha zu beschränken. Bis zu diesem Termin keine Beweidung mit Pferden, Schafen und Jungvieh. Nach dem 15. Juni ist eine intensive Beweidung erwünscht, eventuelle auch ein Pflegeschnitt. Eine Portlonsweide ist nicht zulässig.
- Eine Umwandlung in Ackerland ist nicht zulässig.
- Die Düngung ist auf 80 kg Stickstoff pro ha begrenzt.
- Die Bearbeitung der Fläche mit chemischen Behandlungsmitteln wie Pestizide, Fungizide, Insektizide usw. ist untersagt.
- Entlang der Kompensationsfläche am Schraugaben 13 ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von 5,0 m, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

### Nachrichtliche Übernahmen

- Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgeführten 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 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Schlackchen, Holzkohleasammungen sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Archäologische 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 Arbeit 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 Aufreinhaltung und Unterhaltung der Gräben und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinhaltung hat regelmäßig zu erfolgen.
- Gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz ist das Anlegen von Anpflanzungen (z. B. Bäume, Sträucher, Hecken etc.), Zäunen, Stapeln, Häufen und anderen, mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Einrichtungen, untersagt, wenn sie die Verkehrssicherheit und hier insbesondere die Sicht in den Sichtdreiecken der Straßeneinmündungen beeinträchtigen.
- Sollte bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise aus Altablagern zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### Hinweise

- Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgeführten 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 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die im GOP (in der Tabelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu beachten.
- Während der Bauphase sind gegebenenfalls Vorkehrungen zum Schutz der Bäume nach der DIN 18920 zu treffen. Als Baumschutz sind ggf. vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Bauzäune zu errichten. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass insbesondere der Wurzelbereich und der Stammfuß von Bäumen nicht beschädigt wird. Materiallagerungen im Bereich von Baumscheiben sind zu untersagen.

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 diesen Bebauungsplan Nr. 70, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.  
Nordenham, den 04. Juli 2005

### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.05.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.02.04 ortsüblich bekannt gemacht.  
Nordenham, den 04. Juli 2005

### Planunterlage

Kartengrundlage: 6529 D  
Liegenschaftskarte: Nordenham, Flur: 7, Maßstab: 1 : 1000  
Die Verfertigung 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 S. 5 - VO/Nds 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 10.12.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Brake, den 27.06.2005

### Planungsstand

21.12.2004  
geändert am:

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Bau und Umwelt der Stadt Nordenham.  
Nordenham, den 04. Juli 2005

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.03.2004 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 08.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.12.2004 bis 18.01.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Nordenham, den 04. Juli 2005

### Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.03.2004 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes über 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 08.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.12.2004 bis 18.01.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Nordenham, den 04. Juli 2005

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Gedanken 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 04. Juli 2005

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Wesernarsch bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Nordenham, den 04. Juli 2005

### 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 04. Juli 2005

### Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Nordenham, den 04. Juli 2005