

## S a t z u n g

der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 38  
(Gebiet südlich der Ringstraße)

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 (Nds. GVB1. Sb. I S. 126) in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des BBauG vom 23. Juni 1960 (BGB1. I S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGB1. I S. 1237) hat der Rat der Stadt am **26. 8. 76** folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Geltungsbereich und Bestandteile

1. Die Planzeichnung "Bebauungsplan Nr. 38" ist Bestandteil dieser Satzung.
2. Die Grenze des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung verbindlich gekennzeichnet worden.

### § 2

#### Bauland

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen, ist Bauland.

### § 3

#### Art der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt.  
Die gemäß § 3 Baunutzungsverordnung als Ausnahme zulässigen baulichen Anlagen sind allgemein zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

### § 4

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Angabe der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung festgesetzt.

### § 5

#### Bauweise

Die Bauweise ist in der Planzeichnung festgesetzt worden. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### § 6

#### Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden.
2. Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind (Garagen), dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

## A n l a g e

zu der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan  
Nr. 38 (Gebiet südlich der Ringstraße) vom 26. 8. 76

### Begründung

zu der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan  
Nr. 38 (Gebiet südlich der Ringstraße)

#### 1. Zweck u. Grundlagen des Bebauungsplanes

- 1.1 Aufgrund des von der Fa. Intertraffic aufgestellten Entwicklungs-  
gutachtens für die Stadt Nordenham hatte der Rat am 5.6.1975  
beschlossen, Bebauungspläne unter anderem für den Stadtteil Phiese-  
warden nur noch aufzustellen, soweit diese über den Rahmen der  
Eigenentwicklung nicht hinausgehen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Fläche schließt eine  
Baulücke an der Ringstraße und rundet den im Zusammenhang bebauten  
Ortsteil Phiesewarden ab. Die offenen Wasserzüge, gleichzeitig  
Flurstücksgrenzen, stellen eine natürliche Begrenzung dar. Da  
der Stadtteil Phiesewarden nur noch wenige voll erschlossene  
Baulücken innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils aufweist,  
kommt dieser Bebauungsplan den Wünschen einer beschränkten Anzahl  
von Bauinteressenten entgegen, die ihr Eigenheim gerne auf dem  
Lande" errichten möchten. Der Bebauungsplan dient weiterhin der  
Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung.

- 1.2 Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 6 u. 40 der Niedersächsischen  
Gemeindeordnung vom 4. März 1955 in der zur Zeit gültigen Fassung in  
Verbindung mit den §§ 2 und 10 des BBauG vom 23. Juni 1960 und der  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsver-  
ordnung) vom 26.11.1968, aufgestellt vom Rat der Stadt Nordenham,  
am 26. 8. 76 beschlossen worden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham ist aufgrund der  
durchgeführten Eingemeindungen außer Kraft getreten. Daher kann  
der Bebauungsplan nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt werden.  
Die Ausnahmeregelung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des BBauG muß deshalb in  
Anspruch genommen werden (Runderlaß des Sozialministers vom 17.10.1974).

Der zur Zeit in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan für das  
gesamte neue Stadtgebiet weist im Entwurf den Geltungsbereich des Planes  
als "reines Wohngebiet" (WR) aus.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BBauG  
unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten Leitbildes für die Auf-  
stellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsver-  
ordnung.

Neubaugebiet und der Ringstraße, d.h. an der Nordseite des Neubaugebietes wird verfüllt.

Die Regelung der Oberflächenentwässerung im o.g. Gebiet ist wie folgt vorgesehen:

Jedes Grundstück im Neubaugebiet erhält einen städtischen Regenwasseranschluß aus Steinzeugmuffenrohren NW 150 sowie einen Revisionsschacht aus Betonfertigteilen, Durchmesser 80 cm im Li., im Mittel 1 m tief von Schachtoberkante bis Rohrsohle. An den Anschlußstutzen dieses Revisionsschachtes wird das Oberflächenwasser der Grundstücke jeweils gemäß abwassertechnisch geprüften und genehmigten Entwässerungsplan angeschlossen. Die Abnahme der Grundstücksentwässerungsanlagen erfolgt in offener Baugrube durch das Stadtbauamt.

Als Regenwasserkanäle werden in den Straßen Betonrohre, Kreisprofil mit Fuß, Nut u. Falz gem. DIN 4032 der Klasse I auf 15 cm starkem Betonbankett verlegt. Die Dichtung der Rohrleitungen erfolgt mit einem amtlich anerkannten Dichtungsband. Die Abnahme aller dieser Regenwasserkanäle wird in offener Baugrube durch Abdrücken unter 0,4 atü Wasserdruck vom Stadtbauamt vorgenommen.

An den Enden, Abzweigungen sowie zur Unterteilung in normale Haltungen werden Kanaleinsteigeschächte, Durchmesser 1 m im Li. mit Begu-Schacht- abdeckungen, 25 t Tragkraft, angeordnet.

Die Rohrquerschnitte, Sohlenhöhen sowie das Gefälle der einzelnen Regenwasserkanäle wird in einem noch aufzustellenden Kanalrohrnetzplan angegeben.

Die Sammlung des Oberflächenwassers im Bereich der Straßengrundstücke erfolgt über beidseitiges Straßenrinnenpflaster in Straßeneinlaufschächte und von hier aus über Steinzeugrohre NW 150 in den Regenwasserkanal.

Das gesammelte Regen - als auch Schmutzwasser in dem Neubaugebiet wird vorhandenen Kanälen in der Ringstraße zugeführt und von dort aus abgeleitet.

#### 5. Kinderspielplätze

Das Baugebiet liegt in einem dörflichen Bereich an Straßen mit geringem Verkehrsaufkommen. Auf die Anlegung eines Spielplatzes für Kinder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll verzichtet werden, da den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder durch die vorhandenen Grünflächen und den Schulhof an der Burgstraße (Entfernung ca. 450 m) in etwa gleichwertiger Weise entsprochen wird. Wegen der Überschreitung der zulässigen Entfernung ist die Ausnahmegenehmigung des Herrn Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg erforderlich. Spielplätze für Kleinkinder sind wegen der Art der Wohnungen entbehrlich.

#### 6. Bauliche Nutzung und sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 38 sind insgesamt auf den Bau von Eigenheimen abgestellt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, in denen jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen eingerichtet werden dürfen.