

## A n l a g e

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Abbehausen (Gebiet Ahnering)

## B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Abbehausen (Gebiet Ahnering)

### 1. Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der mit Datum vom 05.02.1964 genehmigte Bebauungsplan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Abbehausen wurde in der Folge durch den Bebauungsplan Nr. 8 der ehemaligen Gemeinde Abbehausen teilweise überplant. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 8 kann ein Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht mehr erfolgen, da eine Abstimmung beider Pläne in Bezug auf die Verbindung von Wohnstraßen untereinander nicht erfolgte.

Dadurch ist ein Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 an der Straße "Ahnering" nicht mehr rationell zu bebauen und muß neu geordnet werden.

Daß bisher durchgeführte Planänderungsverfahren ist nicht zum Abschluß gekommen, da die Schmutzwasserbeseitigung im Stadtteil Abbehausen erst jetzt sichergestellt wurde.

Seit 1981 wurden im Ortsrat des Stadtteils Abbehausen im Fachausschuß des Rates sowie in zwei vorgezogenen Bürgerbeteiligungen mehrere Alternativen für eine Änderung des Bebauungsplanes in Erwägung gezogen. Nach übereinstimmender Auffassung wird nunmehr eine ausschließliche Nutzung durch Wohnbebauung der Vorzug gegeben.

Im WA-Gebiet können nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, da eine Reihenhausbauung dem dortigen Siedlungscharakter entgegensteht. Aus diesem Grunde sind auch nur zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die gemäß § 4, Absatz 3, Nr. 3 bis 5, der Baunutzungsverordnung als Ausnahme zulässigen baulichen Anlagen sind nicht Bestandteil der Satzung.

Die vom Wasserwirtschaftsamt Brake während der 1. öffentlichen Auslegung vorgetragene Bedenken wegen nicht gesicherter Schmutzwasserbeseitigung sind ausgeräumt. Der Stadtteil Abbehausen ist durch eine Druckrohrleitung an die zentrale Kläranlage Nordenham angeschlossen worden. Die übrigen Vorstellungen von Fachbehörden sind in dem Bebauungsplanänderungsentwurf eingearbeitet worden.

Neben technischen Anweisungen des Entwässerungsverbandes Butjadingen und des Wasserwirtschaftsamtes sind während der öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfes keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

## 2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1, Absatz 3 und 10, des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.76 (BGBl. I, Seite 2256 berichtigt Seite 3617), zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.79 (BGBl. I, Seite 949), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.82 (Nds. GVB., Seite 229) geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am 20.03.86 beschlossen worden.

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BBauG unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom 27.03.80 entwickelt.

## 3. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1000 - aufgestellt vom Katasteramt Brake - verwendet worden.

## 4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Teil betroffen, der gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Es sind die Flurstücke 243/17, 243/34, 243/35, 243/36, 243/22, 243/23, 243/24, 243/25, 243/26, 243/27, 243/28, 243/29, 243/30, 243/31, 243/32 und 243/33 der Flur 9 der Gemarkung Abbehausen.

## 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits ausgebaute Straße "Ahnering" sowie über eine kurze Wohnstraße (Sackgasse). Diese erhält eine Gesamtweite von 5,5 m (Fahrbahn 4,5 m). Verkehrsberuhigende Gestaltung und Ausführung der Straße ist vorgesehen, für die Aufnahme der Müllbehälter wird eine Sammeleinrichtung an der Straße "Ahnering" festgesetzt. Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Parkmöglichkeiten für Besucher befinden sich entlang der Straße "Ahnering".

Zur ausreichenden Beleuchtung werden 2 Aufsatzleuchten installiert.

Eine Haltestelle der Nahverkehrsverbindung (Linienbus) befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m an der Butjadinger Str.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die Einkaufsmöglichkeit im Ortskern des Stadtteiles Abbehausen sichergestellt.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und elektrischem Strom erfolgt durch das örtliche Netz der Versorgungsunternehmen. Die Sicherstellung des Brandschutzes ist durch die vorhandenen Unterflurhydranten in der Straße "Ahnering" sichergestellt.

Das Schmutzwasser des Gebietes wird über ein besonderes Leitungssystem gesammelt und über eine Druckrohrleitung an die zentrale Kläranlage im Stadtteil Nordenham abgeführt.

Zur Aufnahme des Oberflächenwassers aus dem Gebiet und aus den öffentlichen Verkehrsflächen wird eine besondere Leitung verlegt, die an die öffentlichen Vorfluter angeschlossen wird.

Jedes Grundstück erhält je einen Revisionsschacht für Regenwasser und für Schmutzwasser.

## 6. Kinderspielplatz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Einzugsbereich von 3 in Bebauungsplänen festgesetzten Spielplätzen für Kinder.

Diese Plätze erfassen folgende bebauten und bebaubaren Grundstücksflächen:

### Fläche 1

Grundstücksfläche (netto)	rd. 53.700 m <sup>2</sup>
GFZ 0,3 51.700 m <sup>2</sup> , Geschoßfläche rd. 15.500 m <sup>2</sup>	
GFZ 0,7 2.000 m <sup>2</sup> , Geschoßfläche rd. 1.400 m <sup>2</sup>	
	<hr/>
Geschoßfläche rd. 16.900 m <sup>2</sup>	
2 % von 16.900 m <sup>2</sup> = erforderliche	
Spielplatzfläche (netto)	rd. 338 m <sup>2</sup>

### Fläche 2

Grundstücksfläche (netto)	rd. 37.050 m <sup>2</sup>
GFZ 0,3 24.300 m <sup>2</sup> , Geschoßfläche rd. 7.290 m <sup>2</sup>	
GFZ 0,8 12.750 m <sup>2</sup> , Geschoßfläche rd. 10.200 m <sup>2</sup>	
	<hr/>
Geschoßfläche rd. 17.500 m <sup>2</sup>	
2 % von 17.500 m <sup>2</sup> = erforderliche	
Spielplatzfläche (netto)	rd. 350 m <sup>2</sup>

Fläche 3

Grundstücksfläche (netto) rd. 48.550 m<sup>2</sup>  
GFZ 0,3 14.350 m<sup>2</sup>, Geschoßfläche rd. 4.300 m<sup>2</sup>  
GFZ 0,5 34.200 m<sup>2</sup>, Geschoßfläche rd. 17.100 m<sup>2</sup>

Geschoßfläche rd. 21.400 m<sup>2</sup>

2 % von 21.400 m<sup>2</sup> = erforderliche

Spielplatzfläche (netto) rd. 428 m<sup>2</sup>

Erforderliche Spielplatzfläche (netto) rd. 1.110 m<sup>2</sup>

Festgesetzte Spielplatzfläche in rechts-  
kräftigen Bebauungsplänen (3 Plätze) brutto rd. 1.310 m<sup>2</sup>

In einer Entfernung von rund 500 m sind außerdem Gelegenheiten zum spielen innerhalb der Freiflächen von Schul-sportstätten vorhanden.

Ein Spielplatz für Kleinkinder scheint aufgrund der Art und Größe der Baugrundstücke entbehrlich.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 BBauG sind nur vorgesehen, sofern eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht zustande kommt.

8. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungs-  
planes

---

Für die Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich der  
Bebauungsplanänderung entstehen voraussichtlich fol-  
gende Kosten:

8.1 Straßenbau einschl. Grunderwerb	ca. 40.500,-- DM
8.2 Oberflächenentwässerung	ca. 8.000,-- DM
8.3 Beleuchtung einschl. Eltanschluß	ca. 6.000,-- DM
8.4 Verkehrsberuhigung	ca. -,-- DM
8.5 Kanalisation	ca. 45.000,-- DM
8.6 Grünflächen	ca. -,-- DM
8.7 Sonstiges	ca. 4.000,-- DM

---

Gesamterschließungskosten	ca. 103.500,-- DM =====
---------------------------	----------------------------

Stadtanteile:

Für den Straßenausbau, Oberflächenent-  
wässerung, Beleuchtung, Verkehrsberuhigung  
und Grünflächen (8.1, 2, 3, 4, 6)

- 10 % laut Satzung ca. 5.850,-- DM

Für die Kanalisation (8.5) (Erschlie-  
bungsvertrag Brödje abzügl. 10 % Stadt-  
anteil)

ca. 4.500,-- DM

---

Gesamtanteil der Stadt	ca. 10.350,-- DM =====
------------------------	---------------------------

Die Mittel werden zur gegebenen Zeit im Haushaltsplan be-  
reitgestellt.

Es wird erwartet, daß auch die privaten Eigentümer den Vollzug des Bebauungsplanes durch Veräußerung bzw. Bebauung ihrer Grundstücke unterstützen werden.

Nordenham, den 21. 04. 86



Ede  
Bürgermeister



Dr. Knippert  
Stadtdirektor

Hat vorgelegen  
Brake, den 18. 7. 86  
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrage



(Lange)  
Baudirektor