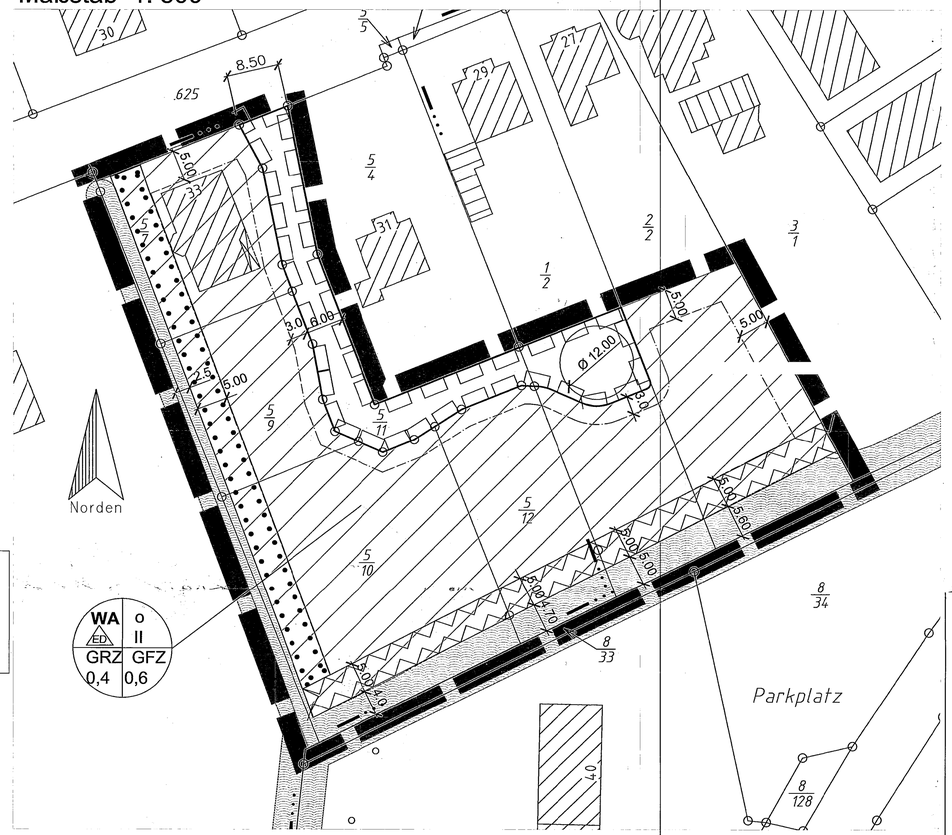
BEBAUUNGSPLAN NR. 121

der Stadt Nordenham

(Gebiet südlich der Oldenburger Straße und östlich OOWV)

Maßstab 1: 500



Gemarkung Nordenham, Flur 11
Flurstücke: 1/2 teilweise und 2/2 teilweise
Gemarkung Nordenham, Flur 17,Flurstück: 5/7, 5/9, 5/10, 5/11 und 5/12.
Größe des Geltungsbereiches :5809 m²

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. 121, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 31. AUG. 2006 (Siegel) Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.07.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.11.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Nordenham, den 31. AUG. 2006 (Siegel) Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: Allgem. Liegenschaftskataster

Gemarkung: Nordenham Flur 11, 17 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 30.11.2005...). Sie ist hinsichtlichder Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake, den 10.08.2006

Katasteramt Brake (Siegel) Unterschrift

Planungsstand 10.02.2005
geändert am: 03.03.05
10.10.05 (Planzeichenverordnung)
06.02.06 (neue Alk)
14.02.06 (Ersatzflächen)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Bau und Umwelt der Stadt Nordenham.

Nordenham, den 31. AUG. 2006 Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.12.2005 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 07.02.2006 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben
Vom 15.02.06 bis 15.03.06 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 31. AUG. 2006 (Siegel) 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 2öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den .....

(Siegel)

..... Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.07.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 31. AUG. 2006 (Siegel) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.09.06 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den 18. SEP. 2006 (Siegel) Bürgermeister

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 01. 09. 11 (Siegel) Bürgermeister

Mängel der Abwägung

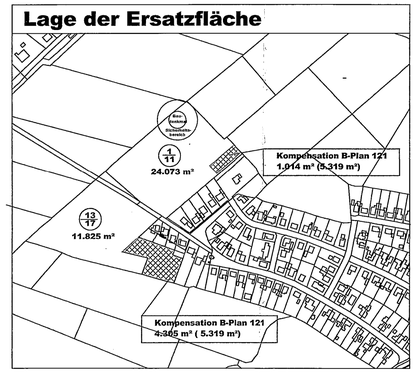
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den .....

(Siegel)

..... Bürgermeister

Lage der Ersatzfläche



Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, gemäß § 4 (3) BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.
4. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
6. Im Bereich der Stichstraße (Flurstück 5/11, Flur 17, Gem. Nordenham) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzt. Begünstigt hierbei sind die Flurstücke 5/7, 5/9, 5/10, 5/12 der Flur 17 sowie die Flurstücke 1/2 tlw. und 2/2 tlw. der Flur 11, Gemarkung Nordenham.
7. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 121 wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Es werden folgende Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:
   1. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen 3 Einzelbäume (Blatt Nr. 1, lfd. Nrn. 2, 3, 4) sind zu erhalten. Sie dürfen während der Baumaßnahmen nicht beschädigt werden. Das Befahren oder die Ablagerung von Baumaterialien ist im Bereich der Kronentraufe zu unterlassen. Während der Bauarbeiten sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Verluste werden im Verhältnis 1:1 durch die Pflanzung von Hochstämmen mit Stammumfang (STU) mindestens 16-18 cm der verloren gehenden Art ersetzt.
   2. In jedem der neuen Hausgärten sind außerhalb der an den Grundstücksrändern festgesetzten Gehölzpflanzungen mindestens 2 Obst- oder Laubbäume standortheimischer Arten mit Stammdurchmesser STU 16-18 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Verluste sind durch Nachpflanzungen mit STU 16-18 auszugleichen.
   Die zu pflanzenden Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan unter Pkt. 7.2 zu entnehmen.
   3. An den West-, Ost- oder Nordostseiten der Grundstücke sind 1,0 m breite Zierhecken aus überwiegend einheimischen Arten anzulegen und in mindestens 1,0 m Breite dauerhaft zu unterhalten. Die Heckenpflanzen werden 1-reihig im Abstand von ca. 30 cm zwischen den Grundstücken auf die Grundstücksgrenzen, an der Nordseite des Geltungsbereichs im Abstand von 0,5 m (bisherige Flurstücke 1/2 tlw. und 2/2 tlw.) von der Geltungsbereichsgrenze gesetzt.

An der Nordseite des Flurstücks 5/7 ist eine 2,0 m breite Zierhecke aus überwiegend einheimischen Arten anzulegen und in mindestens 2,0 m Breite dauerhaft zu unterhalten. Die Heckenpflanzen werden im Abstand ca. 30 cm gesetzt. Die beiden Reihen werden im Abstand von ca. 1,0 m gesetzt. Der Pflanzabstand von der Geltungsbereichsgrenze beträgt 0,5 m.
Die zu pflanzenden Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan unter Pkt. 7.3 zu entnehmen.

1. Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher im privaten Raum sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.
2. Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
3. Anfallendes Schmutzwasser ist über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen.
4. 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 5.319 m² außerhalb des Plangebietes auf den sich im Besitz der Stadt Nordenham befindlichen Grundstücke in der Gemarkung Blexen, Flurstücke 1/11 und 13/17 der Flur 10 entsprechend dem Grünordnungsplan, zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahen auf den Grundstücken anzulegen.
   Dies entspricht wurde unter Berücksichtigung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets (Versiegelungs- und Gartenfläche) und der Verkehrsfläche in Höhe von insgesamt 4.439 m² je 1 m² zu versiegelnder Fläche einer Kompensationsfläche von 1,20 m².
5. Die Flächen der Ersatzmaßnahmen (5.319 m²) werden in extensiv genutzte Grünlandflächen mit dauerhafter Nutzung als Weide oder zur Mahd mit den folgenden Auflagen zur Förderung des Artenreichtums an Gräsern und Kräutern (Wiesenblumen) und zur Förderung der Bodenfunktionen umgewandelt.

   Die Auflagen orientieren sich an der "Maximalvariante" der Flächenagentur des Landkreis Wesermarsch (LK Wesermarsch et al. 1999).

Textliche Festsetzung für die Ersatzflächen Intensivgrünland
Flurstücke 1/11 tlw. (Restfläche) und 13/17 tlw. (Restfläche), Flur 10, Gemarkung Blexen

- Keine maschinelle Bodenbearbeitung in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.06.
- keine Narbenerneuerung, keine Neuansaat
- keine chemischen Pflanzenschutzmittel
- verbot der Umwandlung von Grünland in Acker sowie der Einebnung, Planierung
- keine Düngung (kein Einsatz von Gülle, Mist oder Mineraldünger)
- Beweidung vom 01.05. bis 15.06. mit max. 2 Großvieheinheiten GVE / ha, ab 15.06. mit max. 3 GVE / ha.
- 1. Mahd nicht vor dem 15.06., 2. Mahd erlaubt, keine 3. Mahd, jeweils Abtransport des Mähgutes
- Mahd einseitig von innen nach außen, 2 m Randstreifen

Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Schlacken, Holzkohleansammlungen 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.
2. 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 Verfüllungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
3. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grüppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.
4. Gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz 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 in den Sichtdreiecken der Straßeneinmündungen beeinträchtigen.
5. Sollte bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise aus Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Hinweise

1. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
2. Die im Grünordnungsplan (GOP, Tabelle „Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung") genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu beachten.
3. 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.

Planzeichenerklärung

(Nach Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

1. Art der baulichen Nutzung

WA — 1.1.3. Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ 0,6 — 2.1. Geschoßflächenzahl
GRZ 0,4 — 2.5. Grundflächenzahl
II — 2.7. Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O — 3.1. offene Bauweise
ED — 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser
3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

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

10.1 Wasserflächen (Graben)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
15.8. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
15.13. Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

BEBAUUNGSPLAN NR. 121

der Stadt Nordenham

(Gebiet südlich der Oldenburger Straße und östlich OOWV)

Übersichtsplan M 1: 5000

- Urschrift -

Stand: 14.02.2006