

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. 107, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 01. NOV. 2012

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107, 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Nordenham, den 01. NOV. 2012

Planunterlage

Kartgrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2011 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg
Katasteramt Brake
Schrabberdeich 43
26919 Brake

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenden Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.6.2012).

Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN), den 09.10.2012
Regionaldirektion Oldenburg
Katasteramt Brake
Unterschrift

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Amt für Stadtentwicklung der Stadt Nordenham.

Nordenham, den 01. NOV. 2012
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.06.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107, 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.02.2012 bis 23.03.2012 gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 01. NOV. 2012

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 § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.05.2012 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 01. NOV. 2012

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.11.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den 01. NOV. 2012

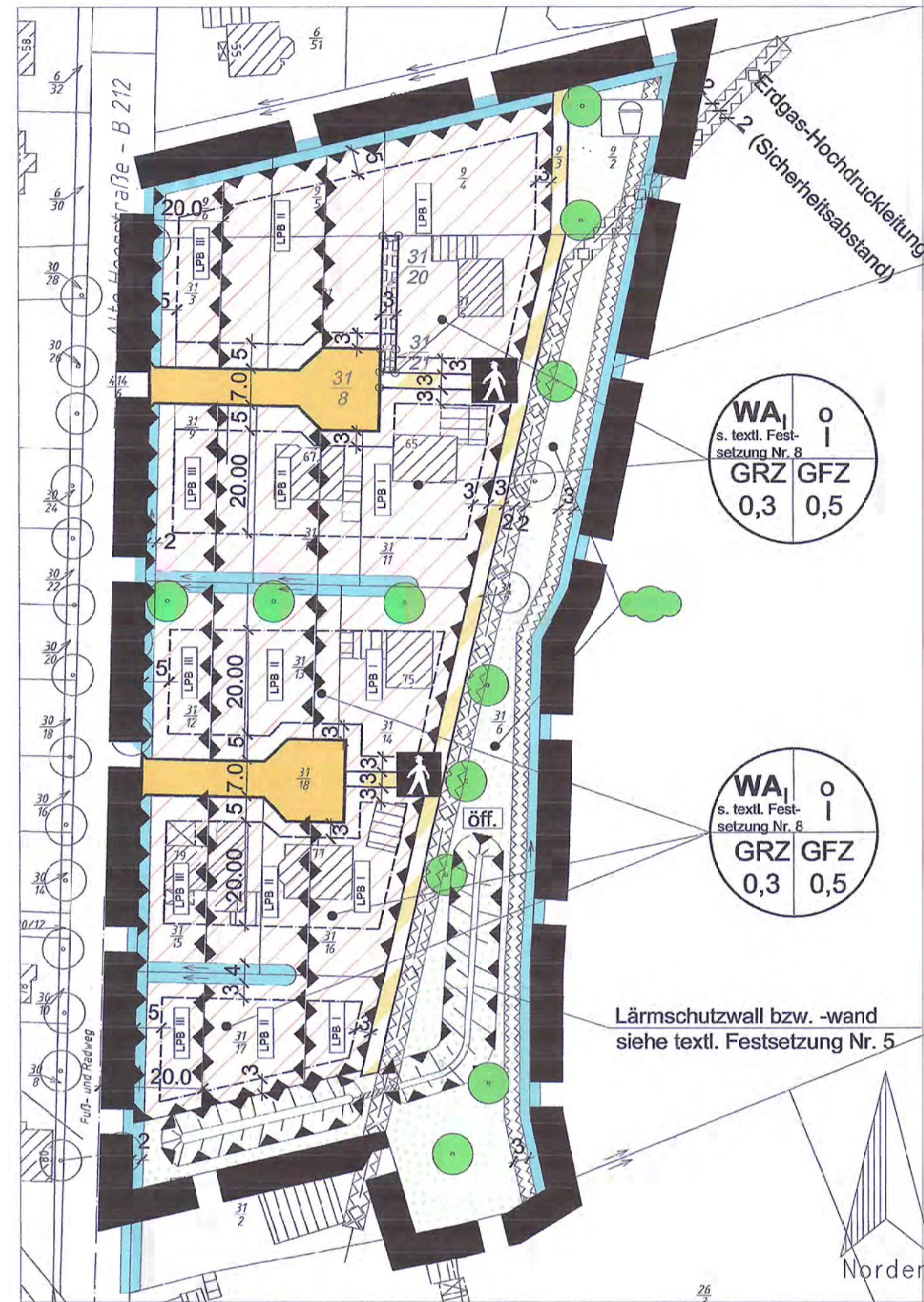
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den

Bebauungsplan Nr. 107, 1. Änderung der Stadt Nordenham - im vereinfachten Verfahren gem § 13 BauGB - (Gebiet im OT Esenshamm, östlich der Alten Heerstraße und südlich der Heubergstraße)

M 1:1000



Nachrichtliche Übernahme

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Tel. 04731 84200, und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg, Tel. 0441 79921-20 bzw. 22, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 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.
- Zur Aufreinerung und Unterhaltung der Gruppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinerung hat regelmäßig zu erfolgen.
- Gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) 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.

Hinweise

- Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung 1990 vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt [BGBl.] I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 486) zugrunde.
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich entlang der Ausgleichsfläche (Kompensationsfläche) ein Verbandsgewässer II. Ordnung NWG Nr. 1.19 (Schüttlinger Tief) befindet. Laut der Satzung des Entwässerungsverbandes Butjadingen ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von 10 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante zum „Schüttlinger Tief“ von jeglicher Bebauung und Bepflanzung (Bäume, Sträucher) freizuhalten.

Verfahrensschlussvermerk

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 ersetzt die Urfassung (Amtsblattveröffentlichung Nr. 24 vom 14.07.2009).

Planzeichenerklärung

Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung von 1990

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 zulässige Grundflächenzahl
GFZ 0,5 zulässige Geschosflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
- - - Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Hauptversorgungsleitung

Erdgas-Hochdruckleitung unterirdisch

Grünflächen

Grünfläche
Zweckbestimmung: öffentlich
Zweckbestimmung: Spielplatz

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

Wasserflächen und Gräben

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

Anpflanzen: Bäume
Anpflanzen: Sträucher
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Umgrenzung der für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt-
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Lärmschutzwand
Lärmpegelbereich
Aufschüttung Lärmschutzwall
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Textliche Festsetzungen

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden.
- 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 gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan näher beschrieben. Der Grünordnungsplan (einschließlich Maßnahmen) ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlage 1).

Kompensationsfläche:
Außerhalb des Plangebietes wird auf dem Flurstück 137/1 (Flur 12, Gemarkung Blexen) eine Ersatzfläche von insgesamt 8040 m² bereitgestellt. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Nordenham und ist entsprechend dem Grünordnungsplan anzulegen. Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme ist spätestens zu beginnen, wenn die Grundstücke nach § 30 BauGB baulich genutzt werden dürfen.

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum nach Pflanzliste (siehe zu Anlage 1, Anlage 4- Grünordnungsplan) zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm in 1 m Stammhöhe). Er ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen (gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a, b).

Die Umsetzung der Maßnahmen auf den privaten Grundstücken hat in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Der Baumstandort ist frei wählbar, wenn keine Standorte festgesetzt sind.

- Zum Schutz vor Lärmimmissionen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist auf der festgesetzten Fläche eine Lärmschutzmaßnahme (bestehend aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwand) mit einer Mindesthöhe von 4,50 m über Straßenniveau anzulegen.
- Im Teilbereich des Plangebietes LPB III (siehe Planzeichen Nr. 15.6) werden die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Innerhalb dieses Bereiches sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten die gesamten Außenbauteile (z. B. Außenmauerwerk, Außenfenster, Dachflächen) von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass ein erforderliches Schalldämm-Maß von R_{w, res} = 35 dB entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 erzielt wird. Bei der ersten Bebauungsreihe entlang der Alten Heerstraße ist die Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen in Richtung der Alten Heerstraße nicht zulässig.
- In Teilbereichen des Plangebietes LPB II und I (siehe Planzeichen Nr. 15.6) werden die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Innerhalb dieses Bereiches sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten die gesamten Außenbauteile (z. B. Außenmauerwerk, Außenfenster, Dachflächen) von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass ein erforderliches Schalldämm-Maß von R_{w, res} = 30 dB entsprechend dem Lärmpegelbereich I und II der DIN 4109 erzielt wird.
- Der gesamte Bereich der vom Bebauungsplan erfassten Flächen ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In Teilbereichen wird der nach TA Lärm für WA-Gebiete maßgebliche Immissionswert von 40 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschritten, wobei der Richtwert für MI-Gebiete von 45 dB(A) jedoch nicht erreicht wird. Die betreffenden Flächen sind daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Lärmpegelbereichen LPB III, II und I festgesetzt.

Zu den Punkten 5, 6, 7 und 8 siehe Anlage 2 (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 107, 1. Änderung) und Anlage 2a (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 107).

Bebauungsplan Nr. 107, 1. Änderung der Stadt Nordenham - im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB - (Gebiet im OT Esenshamm, östlich der Alten Heerstraße und südlich der Heubergstraße)

Übersichtsplan - Urschrift -

M 1:5000

