


**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




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 bekannt gemacht.

Nordenham, den 31. AUG. 2006




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. 2003/55 – VORIS 21160 01-1). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und stellen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.11.2005). Sie sind 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 10. 08. 2006



Katasteramt Brake

Unterschrift  
Schlösser

**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 bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.02.06 bis 15.03.06 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgetreten.

Nordenham, den 31. AUG. 2006



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 i. V. m. § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz 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 i. V. m. § 3 Abs. 3 Satz 2 öffentlich ausgetreten.

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




Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.03.06... im Amtsblatt für den Kreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den 1. SEP. 2006




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



Bürgermeister

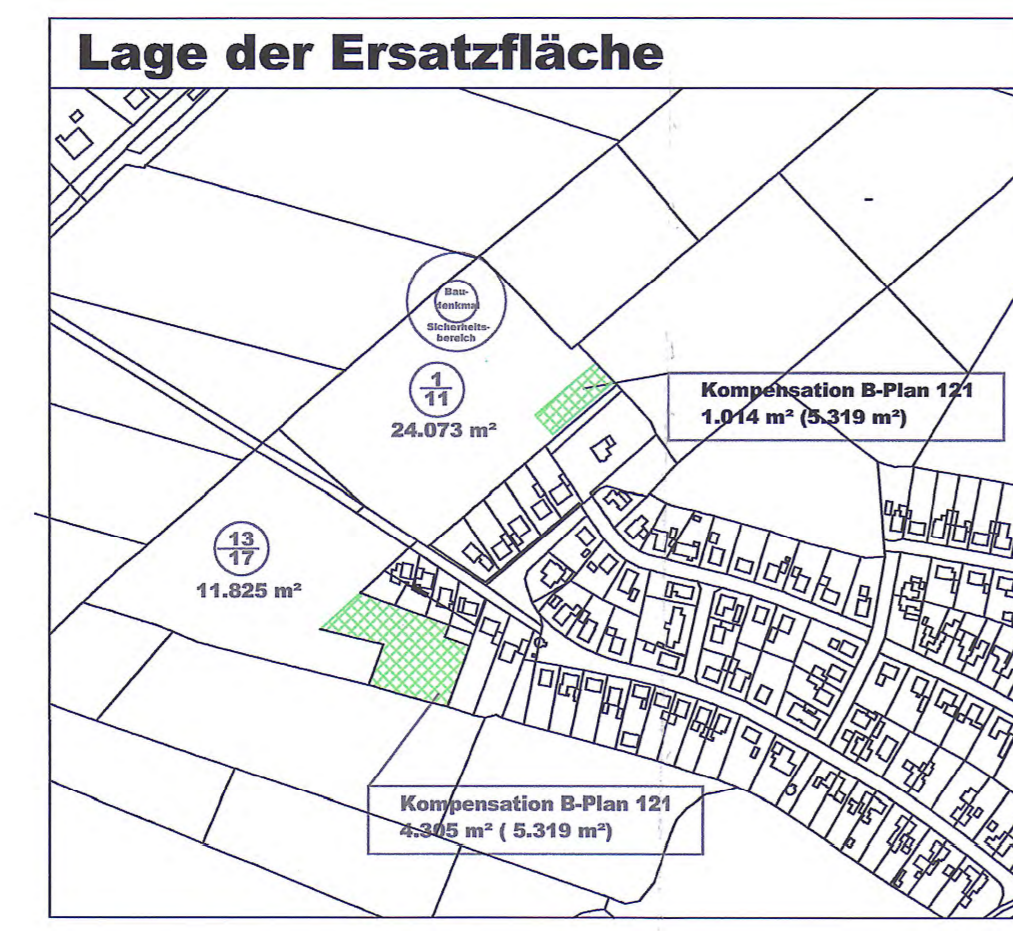
**Mängel der Abwägung**

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

Nordenham, den

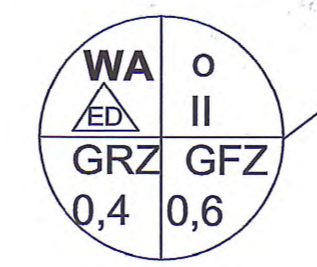
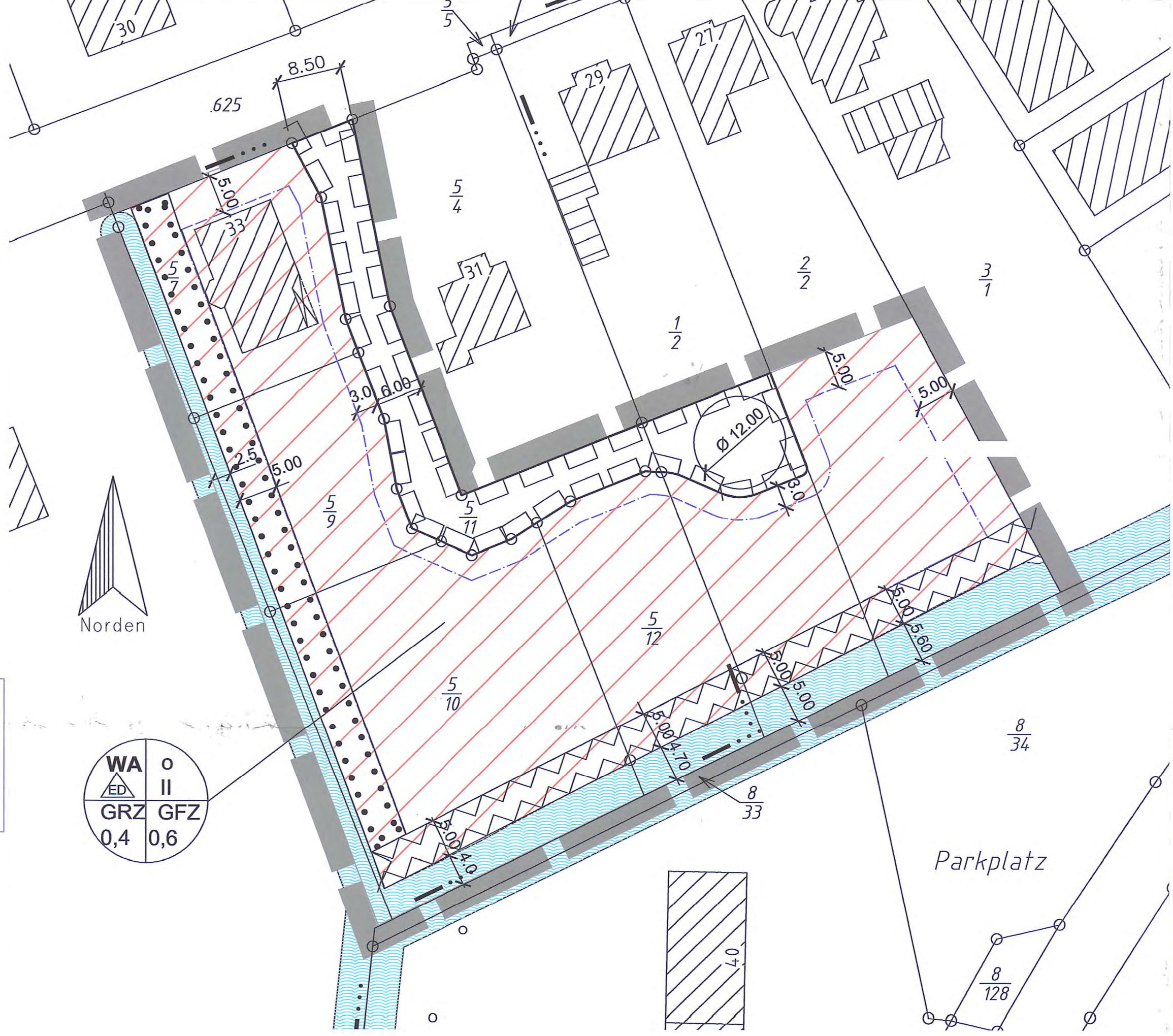
(Siegel)

Bürgermeister



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

Maßstab 1: 500



**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 Geschossflächenzahl 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 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 tw. und 2/2 tw. der Flur 11, Gemarkung Nordenham.
- 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:
  - Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen 3 Einzelbäume (Blatt Nr. 1, lfd. Nm. 2, 3, 4) sind zu erhalten. Sie dürfen während der Bauarbeiten 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.
  - 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.
  - 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 Heckpflanzen 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 tw. und 2/2 tw.) 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 Heckpflanzen 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.

- Nachrichtliche Übernahmen**
- 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 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 5.319 m² außerhalb des Plangebietes auf den sich im Besitz der Stadt Nordenham befindlichen Grundstücken in der Gemarkung Blexen, Flurstücke 1/11 und 13/17 der Flur 10 entsprechend dem Grünordnungsplan, zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken anzulegen.  
Dies entspricht wurde unter Berücksichtigung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes (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.
  - 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 Landkreises Wesermarsch (LK Wesermarsch et al. 1999).

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

- Keine maschinelle Bodenbearbeitung in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.06.
- keine Narbenerneuerung, keine Neuanfaat
- keine chemischen Pflanzenschutzmittel
- verbott 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**

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Schlacken, Holzkohlensammlungen 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 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 Aufreinhaltung und Unterhaltung der Gruppen 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, 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.
- 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 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 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die im Grünordnungsplan (GOP, 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 Bauzaune 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)

- Art der baulichen Nutzung
  - WA 1.1.3. Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
  - GFZ 0,6 2.1. Geschosflächenzahl
  - GRZ 0,4 2.5. Grundflächenzahl
  - II 2.7. Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - O 3.1. offene Bauweise
  - ED 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser
  - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
  - 10.1 Wasserflächen (Graben)
- 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
- 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

