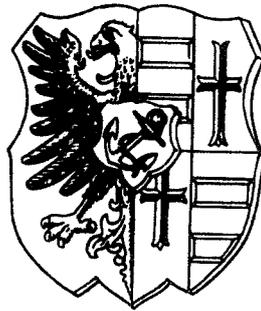


S T A D T      N O R D E N H A M



B e g r ü n d u n g

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4  
(Gebiet Dr. Hermann-Ehlers-Siedlung)

Stadtplanungs- u. Hochbauamt, Walther-Rathenau-Str. 25, 2890 Nordenham

Stand: 04.03.1993

**Inhaltsübersicht**

=====

	<u>Seite</u>
1. Grundlagen der Bebauungsplanänderung	3
2. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
3. Planunterlage	3
4. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	4
5. Ziele, Zweck und Festsetzungen der Bebauungs- planänderung	4
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
7. Immissionsschutz und Kennzeichnung von Altlasten	7
8. Naturschutz und Landschaftspflege "Anpflanzungen"	8
9. Anlegung von Spielplätzen	8
10. Brandschutz	8
11. Historische Bodenfunde	8
12. Bodenordnung	8
13. Kosten und Finanzierung der Bebauungsplanänderung	9
14. Verfahrensablauf	9
a) Änderungsbeschluß	
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung	
c) Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
d) Satzungsbeschluß	

## 1. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches vom 18.12.1986 (BGBI. I Seite 2253) in der Fassung der Bekanntmachung aufgrund des Artikels 3 des Gesetzes über das Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBI. I Seite 2191), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 - Einigungsvertragsgesetz - (BGBI. I Seite 885) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1991 (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363 u. Seite 367) geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am 04.03.1993 als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen im geänderten 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 in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I Seite 127).

## 2. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Die Festsetzungen im geänderten Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 entwickelt worden.

## 3. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 500, aufgestellt vom Katasteramt Brake, vom 14.09.92, verwendet worden.

#### 4. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Von der Änderung des Bebauungsplanes ist der Teil betroffen, der gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Er ist in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet.

Von der Änderung sind die Flurstücke 10/31, 10/32, 10/33, 10/34, 10/35, 10/36 und 10/15 der Flur 11, Gemarkung Nordenham, betroffen.

#### 5. Ziele, Zweck und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Im Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Nordenham sind östlich der Hannoverschen Straße, entsprechend den Festsetzungen, Eigenheime als Hausgruppen errichtet worden. Die Einheiten verfügen über Wohnflächen von ca. 95 qm. Eine sinnvolle Erweiterung der Gebäude ist wegen der festgesetzten vorderen und hinteren Baugrenzen nicht möglich. Der Errichtung von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der verhältnismäßig kleinen Baugrundstücke (kleinster Hausgarten ca. 85 qm) soll wegen der Zerstörung der freien Räume (Gärten) und wegen möglicher Verunstaltung nicht Vorschub geleistet werden. Daher und aufgrund einer geschlossenen Anfrage der Eigentümer dieser Hausgruppen in der Ecklage Kölner Straße/Hannoversche Straße zum Anbau von Wintergärten, soll der Bebauungsplan für diesen Teilbereich geändert werden.

Durch die Änderung wird eine Erweiterung der Wohngebäude im Bereich der Hausgärten durch den Anbau von Wintergärten ermöglicht. Diese Nutzungsart erweitert den Wohnbereich und schafft einen fließenden Übergang in den Gärten.

Durch entsprechende Konstruktion und technische Einrichtung kann ein Beitrag zur hauseigenen Verbesserung der Wärmeversorgung geleistet werden.

Zur Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten der Wohngebäude im oben angeführten Sinne und Vergrößerung der verhältnismäßig kleinen Wohnungen sind unter Berücksichtigung städtebaulicher, gestalterischer Belange auf den relativ kleinen Hausgrundstücken folgende Festsetzungen erforderlich:

- a) Die überbaubare Grundstücksfläche wird in einen zwingend zweigeschossigen und in einen (höchstens) eingeschossigen Bereich aufgeteilt.
- b) Die Baugrenzen im zweigeschossigen Bereich werden auf das vorhandene Wohngebäude zugeschnitten.
- c) Die überbaubare Grundstücksfläche für eingeschossige Anbauten wird durch besondere Baugrenzen festgelegt.
- d) Für den Änderungsbereich gilt die geschlossene Bauweise.
- e) Im Bereich der eingeschossigen Bebauung gilt eine Höhenbeschränkung von höchstens 2,60 m über dem Fußboden des zweigeschossigen Wohngebäudes.
- f) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen nicht zulässig (für Garagen gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4 ursprünglicher Fassung weiter).

g) Maß der baulichen Nutzung:

Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen müssen im Geltungsbereich der Änderung Festsetzungen getroffen werden, die eine klare Staffelung zwischen den zweigeschossigen Wohnhäusern und den eingeschossigen Anbauten zum Inhalt haben.

Neben den dafür unter a) - f) getroffenen Festsetzungen werden daher auch an das Maß der zulässigen baulichen Nutzung spezielle Anforderungen gestellt.

Die getrennte Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche und maximal zulässiger Geschoßflächen, getrennt nach Erd- und erstem Obergeschoß, kommt der oben angeführten Anforderung besonders entgegen.

Bezogen auf die zulässigen Werte der baulichen Nutzung gem. BauNVO entspricht diese Regelung einer Grundflächenzahl von etwa 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von etwa 1,0; bezogen auf das kleinste Grundstück der Hausgruppe also einer Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 und einer Unterschreitung der zulässigen Geschoßflächenzahl von 0,2.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist eine Folge der städtebaulich und stadtgestalterisch erforderlichen Lösung durch Staffelgeschosse und somit erhöhter Grundflächenbedarf im Erdgeschoß und geringerer Geschoßflächenbedarf im ersten Obergeschoß.

Städtebaulich bedeutsamer ist jedoch die Nutzung der Grundfläche bezogen auf das Gesamtgrundstück der Hausgruppe, also der Mittelwert. Hier ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7. Diese Werte wirken ausgleichend auf die bei einigen Einzelgrundstücken festzustellenden Überschreitungen der Grundflächenzahl.

Eine weitere Ausgleichsmaßnahme ist der Ausschluß von Nebenanlagen auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Im übrigen stehen andere öffentliche Belange der Grundflächenüberschreitung erkennbar nicht entgegen.

#### 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Öffentliche Erschließungsanlage im Bebauungsplan Nr. 4 sowie die Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

#### 7. Immissionsschutz und Kennzeichnung von Altlasten

Für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes liegen keine Erkenntnisse über die Ablagerung umweltgefährdender Stoffe vor. Da der Bereich der Änderung im reinen Wohngebiet liegt und im Osten eine Dauerkleingartenanlage angrenzt, sind besondere Maßnahmen des Schallschutzes nicht erforderlich.

8. Naturschutz und Landschaftspflege "Anpflanzungen"

Auf den seit 1967 bebauten und gärtnerisch angelegten Grundstücken im Geltungsbereich der Änderung sind besondere Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht vorgesehen.

9. Anlegung von Spielplätzen

Von der Änderung des Bebauungsplanes wird die Spielplatzsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 nicht berührt.

10. Brandschutz

Von der Änderung wird die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 vorhandene Löschwasserversorgung nicht berührt.

11. Historische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese historischen Funde nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. Seite 517) unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden.

12. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gem. § 45 - 122 BauGB sind nicht vorgesehen.

13. Kosten und Finanzierung der Bebauungsplanänderung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 entstehen der Stadt Nordenham keine Kosten.

14. Verfahrensablauf:

a) **Änderungsbeschluß**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 14. Sitzung am 17. Juni 1992 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 zu ändern.

b) **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Zwei interessierte Bürger aus dem Wohnbereich Dr. Hermann-Ehlers-Siedlung haben Bedenken gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes geäußert. Eine Abwägung erfolgt nach der öffentlichen Auslegung.

c) **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 16.11.1992 bis 18.12.1992 statt. Seitens der Träger öffentlicher Belange sind weder Bedenken noch Anregungen zu der Änderung des Bebauungsplanes vorgebracht worden.

Zwei Eigentümer der angrenzenden Häuserzeilen sind gegen eine Zulassung von Wintergärten bzw. die Ausweitung der bebauten Fläche. Sie geben zu bedenken, daß die hintere Baugrenze eine nachbarschützende Funktion hat, die eine einengende Nachbarbebauung verhindern soll.

Durch die Ausweitung der bebaubaren Fläche wird diese nachbarschützende Funktion aufgehoben. Die Abwägung ergibt folgendes:

Da beide Einwendungen aus den benachbarten Häuserzeilen kommen, die nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegen, sind die Einwender nicht direkt von der Ausweitung der überbaubaren Fläche betroffen. Anders wäre der Fall, wenn auch bei diesen Häuserzeilen die hintere Baugrenze verschoben würde, dann wären die Bedenken beachtlich. Es haben alle Eigentümer der Häuserzeile, die von der 5. Änderung des Bebauungsplanes betroffen sind, bei einer Befragung den Wintergartenanbauten zugestimmt. Für diese Häuserzeile wird daher die überbaubare Fläche geändert.

**d) Satzungsbeschluß**

In seiner Sitzung am 04.03.1993 hat der Rat der Stadt Nordenham die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Nordenham, den 04.03.1993

  
Münzberg  
Bürgermeister



  
Fugel  
Stadtdirektor