

S a t z u n g

der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 28 (Gebiet zwischen Mittelweg und Mecklenburgstraße) vom 7. Februar 1974

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 (Nds. GVBl. Sb. I S. 126) in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) hat der Rat der Stadt am 7. Februar 1974 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich und Bestandteile

1. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt die Flurstücke 30, 31, 38/2, 39, 41/37, 41/38, 38/3 der Flur 16, Gemarkung Nordenham.
2. Die Grenze des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet worden.
3. Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan 28" ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bauland

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sowie der Flächen, für die das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird, ist Bauland.

§ 3

Bauweise

Die Bauweise ist in der Planzeichnung festgesetzt.

§ 4

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt worden.

Art der baulichen Nutzung

1. Reines Wohngebiet (WR)

Zulässig sind gem. § 3 der Baunutzungsverordnung ausschließlich Wohngebäude. Die gem. § 3 Abs. (3) als Ausnahme zulässigen baulichen Anlagen sind nicht Bestandteil dieser Satzung. In diesem Gebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2. Allgemeines Wohngebiet (WA)

nach § 4 der Baunutzungsverordnung.
Die gem. § 4 Abs. (3) der Baunutzungsverordnung als Ausnahme zulässigen baulichen Anlagen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Angabe der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung festgesetzt worden.

Garagen und Nebengebäude

1. Nebengebäude und Garagen dürfen nur innerhalb der für diese Anlagen in der Planzeichnung festgesetzten Flächen errichtet werden.
2. Die Zahl der zulässigen Garagen wird durch die §§ 12 und 15 der Baunutzungsverordnung bestimmt.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern, wie z.B.

- Felsenbirnen
- Hartriegel
- Deutzien
- Forsythien
- Weigilien
- Falscher Jasmin

- Wilde Johannisbeere
- Spiräen
- Ebereschen
- Hainbuchen
- Birken Ahorn
- Essigbäume

sachgemäß aufzuforsten. Die Pflanzung ist zu erhalten. Oldenburg, den 27. Mai 1974



GENEHMIGT
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
V. 23. JUNI 1960 (BGBl. I. S. 341) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 27. Mai 1974
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
Im Auftrage:

Beglaubigt:
M. K.
Verwaltungsangestellte

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BBauG in Kraft.
Nordenham, den 7. Februar 1974

M. Münzberg
Münzberg
Bürgermeister

I. V. Epkes
Epkes
Stadtrechtsrat



Anlage

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 28
der Stadt Nordenham (Gebiet zwischen Mecklenburgstraße und Mittelweg)
vom 7. Februar 1974

Begründung

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 28
der Stadt Nordenham (Gebiet zwischen Mecklenburgstraße und Mittelweg)
vom 7. Februar 1974

§ 1

Grundlagen und Zweck des Bebauungsplanes

1. Der Bebauungsplan ist unter Zugrundelegung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 (Nds. GVBl. Sb. I S 126) in der z.Zt. gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 7. Februar 1974 beschlossen worden.
2. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BBauG unter Zugrundelegung des in § 1 des Bundesbaugesetzes aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung. Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Stadtgebietes.

§ 2

Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte i. M. 1 : 1000, aufgestellt vom Katasteramt Brake, verwendet worden.

§ 3

Betroffene Flurstücke

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Teile des Stadtgebietes betroffen, die auf der Planzeichnung dieses Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches liegen.

Es sind dies die Flurstücke 30, 31, 38/2, ³⁹41/37, 41/38, 38/3, der Flur 16, Gemarkung Nordenham.

§ 4

Erschließung, Straßen, Parkplätze, Einstellflächen

1. Das Bebauungsgebiet soll durch eine von Westen (Mittelweg) über Norden nach Osten (Pommernstraße) verlaufende Wohnstraße erschlossen werden. Diese Straße ist in dem dieser Begründung zugehörigen Bebauungsentwurf mit A bezeichnet und hat gleichzeitig eine Sammelfunktion in bezug auf die in sie einmündenden Stichstraßen B und C. Weiterhin werden Verbindungen zu den nördlich und östlich gelegenen Wohngebieten über die Sachsenstraße bzw. Mecklenburgstraße hergestellt.
Da dem Mittelweg eine besondere verkehrstechnische Bedeutung als Entlastungsstraße zugedacht wird, ist nur eine Einmündung im Bereich des angrenzenden Geltungsbereiches dieses Bebauungsgebietes vorgesehen. Der Mittelweg selbst wird, wie auch schon im Bereich des nördlich angrenzenden Gebietes, anbaufrei gehalten.
2. Die Straßen im Bebauungsgebiet erhalten eine Fahrbahn von 5,50 m Breite. Bei der Wohnstraße A sind beiderseitige Bürgersteige in je 2,25 m Breite, bei den übrigen Straßen einseitige Bürgersteige in 2,50 m Breite vorgesehen. Die Wohnstraßen B und C werden durch 2,00 m breite Fußwege mit dem Mittelweg verbunden. Für die Wendemöglichkeit in den Wohnstraßen B und C sorgen Wendehammer, deren Abmessung das Wenden, auch z.B. von Müllfahrzeugen, bei einmaligem Zurücksetzen zuläßt. Zur ausreichenden Beleuchtung der Straßen werden Aufsatzleuchten in ca. 30 m Abstand installiert.
3. Neben der Standspur sind in allen Wohnstraßen Parkplätze für eine Längsaufstellung der Kraftfahrzeuge vorgesehen. Die Gesamtzahl dieser Parkplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 25 Stück. Da der Bebauungsplan nur Häuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zuläßt, und daher eine überwiegende Bebauung mit freistehenden Eigenheimen zu erwarten ist, sind die Einstellflächen jeweils auf den einzelnen Grundstücken zu schaffen. Der Bau von Sammelgaragen ist nicht erforderlich.

§ 5

Kinderspielplätze

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll ein Spielplatz für Kinder und getrennt davon für Kleinkinder angelegt, und mit funktionsgerechten Spielgeräten ausgestattet werden. Die Zuwegung erfolgt über 2 Fußwege. Die Lage des Platzes wurde unter Berücksichtigung der benachbarten Wohngebiete so bestimmt, und die Größe (1.300 m²) so bemessen, daß die Bestimmungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6.2.1973 eingehalten werden.

Bei der Anlegung des Platzes für Kleinkinder wird hinsichtlich der Überschreitung der Mindestentfernung der Grundstücke davon ausgegangen, daß im Bebauungsgebiet nur Häuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind und daß dadurch dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder auf den Einzelgrundstücken in gewisser Weise bereits entsprochen wird.

§ 6

Bebauung und Baugestaltung

Das Bebauungsgebiet soll der Errichtung von ca. 50 freistehenden Eigenheimen vorbehalten bleiben. Sockelhöhen, Dachneigungen und Firstrichtungen werden

durch eine Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung geregelt.

§ 7

Anpflanzungen

Für die am Mittelweg gelegenen Grundstücke sind im Bebauungsplan Festsetzungen für Anpflanzungen getroffen worden. Diese Anpflanzungen dienen der Abschirmung der Baugrundstücke gegenüber dem Mittelweg, dessen zukünftige Bedeutung in § 4 Abs. 1 erwähnt ist.

§ 8

Bodenordnung

Das Bebauungsgebiet befindet sich bis auf die Flurstücke 30 und 31 im Eigentum der Stadt Nordenham. Bodenordnende Maßnahmen gem. §§ 45 - 122 BBauG sind nur vorgesehen, sofern eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht zustande kommt.

§ 9

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Wasser, Gas und elektrischem Strom erfolgt durch das öffentliche Netz der Versorgungsunternehmen. Zur Sicherstellung des Brandschutzes werden Unterflurhydranten in ausreichender Zahl angelegt.
2. Die Entwässerung des Bebauungsplanes Nr. 28 erfolgt nach dem Trennsystem, d.h. das Schmutz- und Regenwasser wird in getrennten Leitungen gesammelt und abgeführt.

Die Schmutzwassersammler werden an vorhandene Kanalisationsleitungen in der Mecklenburgstraße und Pommerstraße angeschlossen.

Das Bebauungsgebiet wird an der Nord-, Süd- und Westseite von Entwässerungsgräben umfaßt. Die vorgenannten Vorfluter sollen bei der Neuregelung der Oberflächenentwässerung als offene Wasserzüge erhalten bleiben.

Ein Entwässerungsgraben durchschneidet das Bebauungsgebiet in ostwestlicher Richtung. Es ist vorgesehen, diesen Entwässerungsgraben aufzuheben und zu verfüllen.

Zur Abführung des Oberflächenwassers aus dem Bebauungsgebiet ist die Verlegung von Regenwasserkanälen innerhalb der Straßenzüge vorgesehen. Diese Sammler erhalten Vorflut zu den obengenannten offen verbleibenden Gräben.

Jedes Grundstück erhält sowohl einen städtischen Regenwasser- und Schmutzwasseranschluß einschl. Revisionschächte. Über diese Anschlüsse ist sowohl die Ableitung des Schmutzwassers als auch des Regenwassers sichergestellt.

Die genaue Regelung der Entwässerung erfolgt durch Aufstellung eines Kanalrohrnetzplanes.

§ 10

Kosten

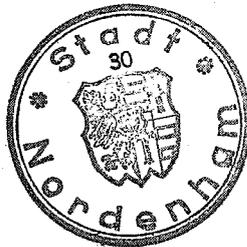
Für die Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Grundstückskosten	140.000,-- DM
Straßen, Elt-Anschluß und Beleuchtung	560.000,-- DM
Kanalisation und Entwässerung	<u>200.000,-- DM</u>
	900.000,-- DM

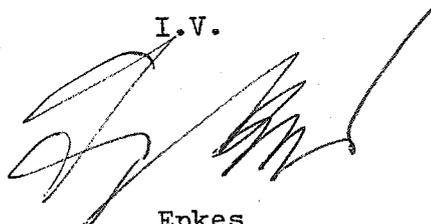
davon trägt die Stadt Nordenham den gesetzlichen Anteil.

Nordenham, den 7. Februar 1974


Münzberg
Bürgermeister



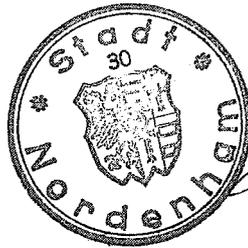
I.V.


Epkes
Stadtrechtsrat

Diese Begründung hat mit dem Übersichtsplan und dem Bebauungs-entwurf gemäß § 2 (6) BBauG vom 17. Dezember 1973 bis 22. Januar 1974 öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 7. Februar 1974

Stadt Nordenham



I.V.


Epkes
Stadtrechtsrat

km 58

Übersichtsplan

M. 1:10 000

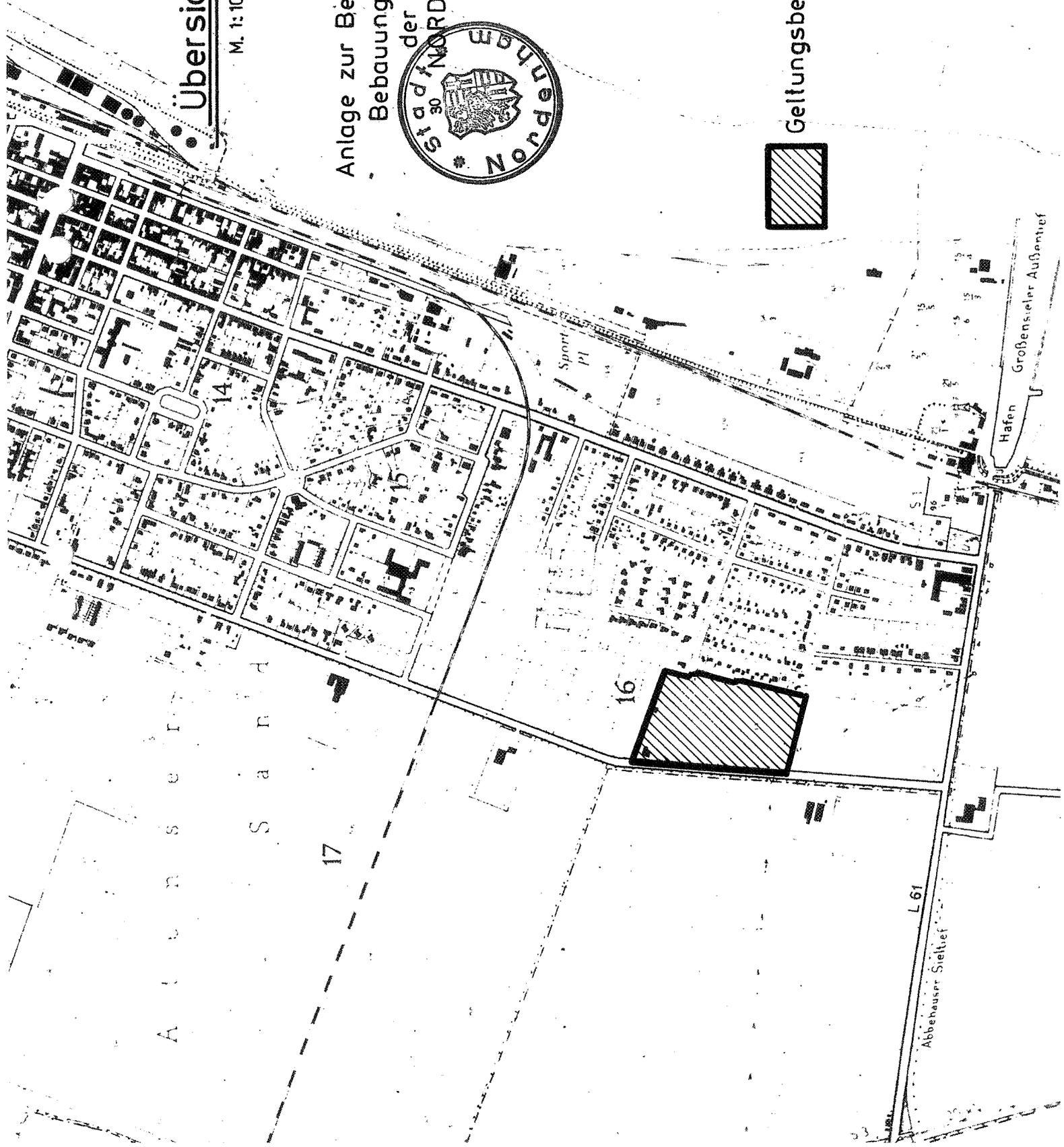
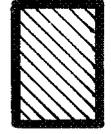
Anlage zur Begründung des
Bebauungsplans Nr.28



D I E W E S E R

km 57

Geltungsbereich des Bebauungsplans:



A l t e r s e r d e
S a r d

17

16

L 61

Abbeuer Sieltief

Hafen
Großensielener Außentief