Präambel und Ausfertigung

Aufgrund 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.7 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 30.09.2004

(Siegel)

gez. Dr. Raffetseder
.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7, 5. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 12.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Nordenham, den 30.09.2004

(Siegel)

gez. Dr. Raffetseder
.....
Bürgermeister

Planunterlage

Liegenschaftskarte : 6630 A und 6630 C

Gemarkung : Blexen Flur : 31 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, S. 5 - 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 23.01.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake, den 30.09.2004

(Siegel)

gez. Wehrmann
.....
Unterschrift

Katasteramt Brake

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch die GNSG-Wohnbau GmbH, Marktplatz 6, 26954 Nordenham.

Nordenham, den 30.09.2004

GNSG Wohnbau
gez. Frenzel
.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.12.2003 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 14.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.01.04 bis 24.02.04 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 30.09.2004

(Siegel)

gez. Dr. Raffetseder
.....
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.03.2004 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 29.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.04.04 bis 07.05.04 gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V. mit § 3 Abs.3 Satz 2 öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 30.09.2004

(Siegel)

gez. Dr. Raffetseder
.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 30.09.2004

(Siegel)

gez. Dr. Raffetseder
.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 05.11.2004 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den 17.11.2004

(Siegel)

gez. Dr. Raffetseder
.....
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 .....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

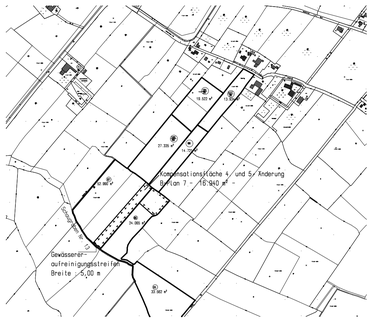
Nordenham, den .....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Verfahrensschlussvermerk

Mit Rechtskraft des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 treten für diesen Geltungsbereich der Urplan und die bisherigen Änderungen außer Kraft.



Darstellung der Kompensationsfläche M 1 : 10.000

Nachrichtliche Übernahme

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchuG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - 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 i 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 Arbeiten gestattet.

2. Vorhandene offene Gräben und Grüppen 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 Grundstückeigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.

4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

5. Gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz ist das Anlegen von Anpflanzungen (z. B. Bäumen, Sträuchern, Hecken etc.), Zäune, 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 Straßeneinmündung beeinträchtigen.

6. Es wird darauf hingewiesen, dass sich entlang der Kompensationsfläche der Schaugraben 13 befindet. Lt. Satzung des Entwässerungsverbandes Butjadingen ist ein Gewässerunterhaltungsstreifen von 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Textliche Festsetzung

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zul. Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50% überschritten werden.

3. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Bei der Ermittlung der Geschossflächen 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. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan NR. 7, 4 Änderung, wird rechtsverbindlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Es werden folgende Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt :

-1. Zur räumlichen Gliederung und Gestaltung des Wohngebietes sind je Baugrundstück eine standortgerechte, einheimische Laubgehölzart zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume sollten Hochstämme mit mindestens 14 - 16 cm Stammumfang in 1,0 m Stammhöhe sein.
Vorgeschlagene Gehölzarten: Roßkastanie (Aesculus hippocastanum), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sand-Birke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Walnuß (Juglans regia), Stieleiche (Quercus robur), Silberweide (Salix alba), Salweide (Salix caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia) sowie einheimische Obstgehölze

-2. Das Regenwasser von Dachflächen und von Flächen anderer Nutzung, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist in das vorhandene offene Grabensystem abzuführen (s. Oberflächenentwässerungsplanung).

-3. Die im Planungsgebiet vorhandenen Gräben sind, mit Ausnahme von Querungsmöglichkeiten zur Erschließung der Baugebietsflächen, zu erhalten und u sichern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB Erhaltung von Gewässern). Eine nachteilige Veränderung der Graben- und Uferstrukturen (z. B. Uferverbau) ist nicht zulässig. Die aus entwässerungstechnischer Sicht notwendige Unterhaltung der Gräben ist unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes vorzunehmen.

-4. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des i 1a Abs.3 Bau GB auf den Grundstücken auf denen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch an anderer Stelle zugeordnet.

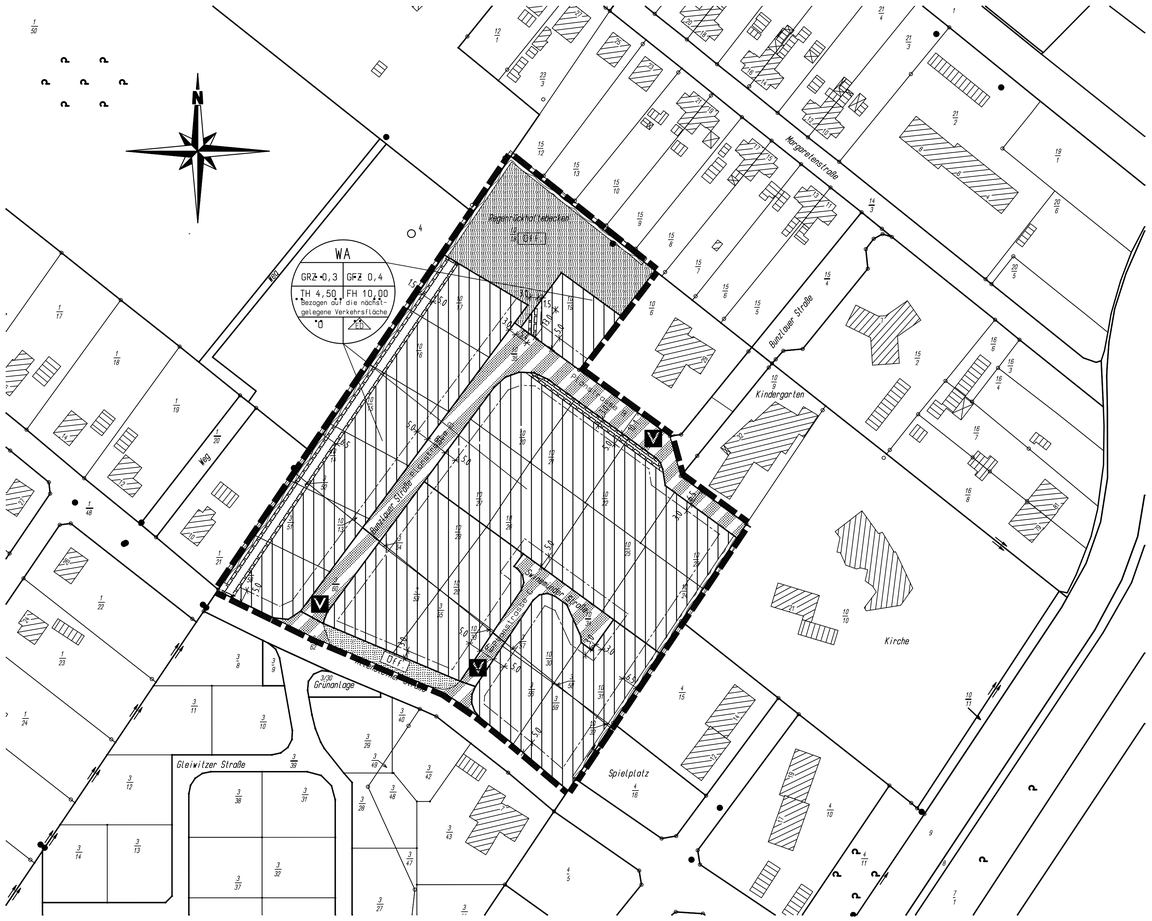
Es sind Ersatzmassnahmen auf einer Kompensationsfläche in Höhe von 1,694 ha ausserhalb des Plangebietes auf einem sich im Besitz der Stadt Nordenham befindlichen Grundstück in der Gemarkung Abbehausen, Flurstück Nr. 67 tlw. und Flurstück 66 tlw. der Flur 7 belegenen Grundstück entsprechend dem Grünordnungsplan, zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken anzulegen. Dies entspricht je m² zu versiegelnder Fläche einer Kompensationsfläche von 0,7463 m² .

Zur Erreichung des angestrebten Entwicklungszieles sind folgende Nutzungsauflagen zu beachten:
a. Vom 15. März bis 15. Juni sind maschinelle Bearbeitungsmaßnahmen jeglicher Art wie Walzen, Schleppen, Mähen und Düngen der Fläche unzulässig.
b. Die Mahd ist frühestens nach dem 16. Juni zulässig. Sie soll nach weitgehendem Abschluß von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter erfolgen. Sie erfolgt i. d. R. 1 - 2 mal pro Jahr. Das Schnittgut ist abzufahren, um eine Nährstoffanreicherung zu vermeiden. Sonderregelungen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich möglich.
c. Die Beweidung ist bis zum 15. Juni auf eine maximale Besatzdichte von 2 GVE/ha zu beschränken. Bis zu diesem Termin keine Beweidung mit Pferden, Schafen und Jungvieh. Nach dem 15. Juni ist eine intensive Beweidung erwünscht, eventuell auch ein Pflegeschnitt. Eine Portionsweide ist nicht zulässig.
d. Eine Umwandlung in Ackerland ist nicht zulässig.
e. Die Düngung ist auf 80 kg Stickstoff pro ha begrenzt.
f. Die Bearbeitung der Fläche mit chemischen Behandlungsmitteln wie Pestizide, Fungizide, Insektizide usw. ist untersagt.

Mit der Umsetzung der Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches ist spätestens mit dem Eingriff zu beginnen.

Hinweis

1. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 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)



Lageplan M 1:1000

Planzeichenerklärung

(Gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

Öff. Öffentliche Grünflächen

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

Wasserfläche (Gräben/Grüppen/Teich) (siehe auch Nachrichtliche Übernahme Nr. 3 und 4 und Textliche Festsetzung 5.2 u. 5.3)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereichs des B-Planes

Nutzungsbeschränkung mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Nordenham für Entsorgungsanlagen.

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl

z.B. GFZ 0,4 Geschoßflächenzahl (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

z.B. TH 4,50m Traufhöhe
Bezogen auf die nächstgelegene Verkehrsfläche

z.B. FH 10,00m Firsthöhe
Bezogen auf die nächstgelegene Verkehrsfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise

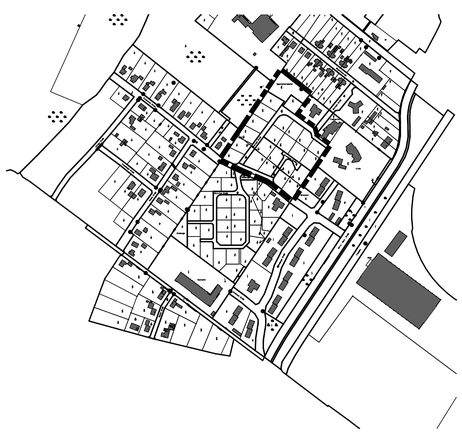
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

BEBAUUNGSPLAN NR.7

5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Nordenham

"Gebiet nördlich der Allensteiner Strasse südlich/Bunzlauer Strasse"



Übersichtsplan des Bebauungsgebietes M 1:5000