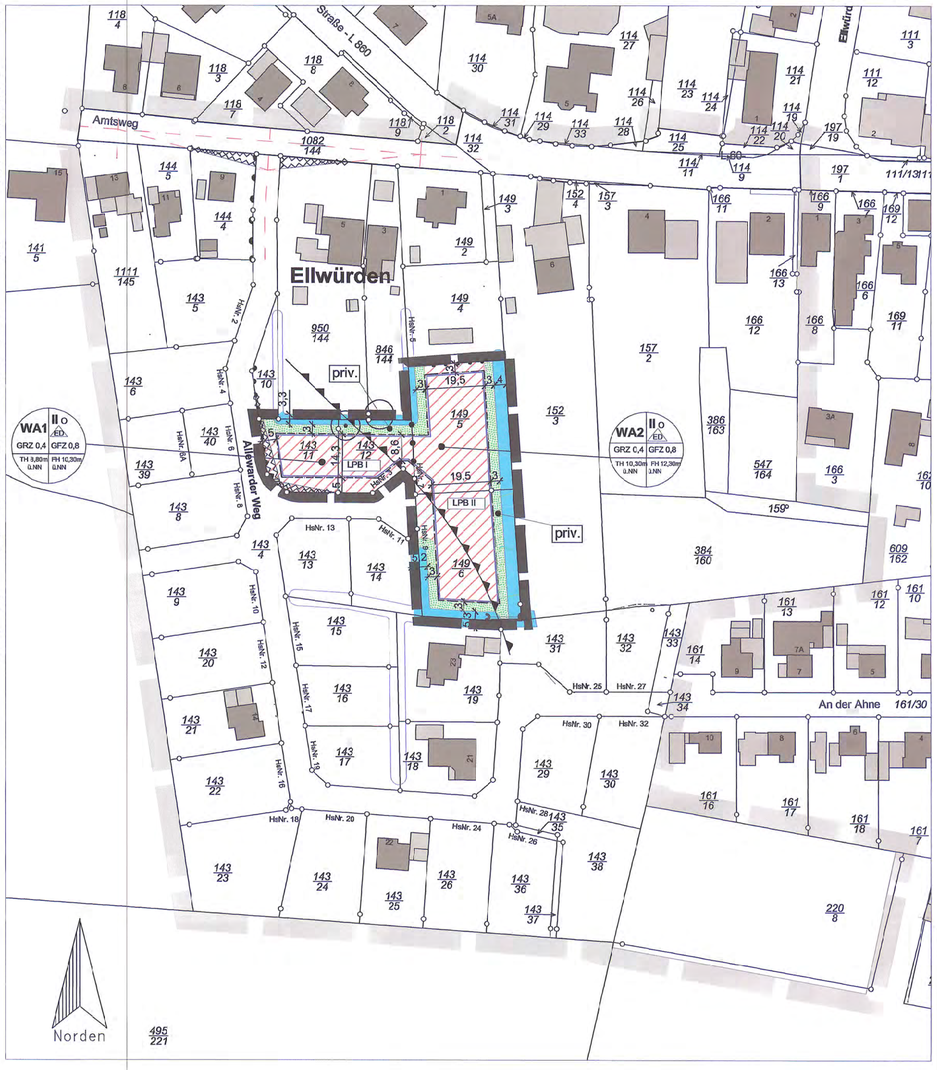
Bebauungsplan Nr. 145
1. Änderung
der Stadt Nordenham
(Gebiet in Ellwürden, südlich des Amtsweges)

M 1:1000



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

Nordenham, 10. NOV. 2017 (Siegel) Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145, 1.Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Nordenham, den 10. NOV. 2017 (Siegel)

gez. Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: 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

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenden Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. 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 08.11.2013).

Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN), ...

Regionaldirektion Oldenburg (Siegel)
Katasteramt Brake

Unterschrift

Planverfasser

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

Nordenham, den 10. NOV. 2017 i.A. Lic

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.145, 1.Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (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 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den (Siegel)

Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der 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 0_____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 28.09.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 10. NOV. 2017 (Siegel) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.12.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den 14. DEZ. 2017 (Siegel) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 (3) BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den .....

(Siegel)

..... Bürgermeister

Textlichen Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschossen) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.

1.2 Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung von Trauf- und/ oder Gebäudehöhen geregelt. Die zulässige Geländeoberkante der Baugrundstücke wird dabei auf max. 2,15 m ü. NN festgesetzt. Die Höhe der Oberkante von Bodenplatten darf 2,30 m ü. NN nicht überschreiten. Der Bezugspunkt für die zulässigen Geländehöhen/Höhe der Oberkante von Bodenplatten und den daraus resultierenden maximalen Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 bildet der Höhenbolzen (2,69 m ü. NN, s. Planeintrag) an der westlichen Wand des Waschstraßen-Gebäudes der Tankstelle an der Butjadinger Straße Nr. 6.

Für das allgemeine Wohngebiet **WA1** wird eine maximale Traufnöhe von 6,50 m über Oberkante Bodenplatte für die oberste Traufe festgesetzt. Die Firsthöhe darf maximal 8,00 m über Oberkante Bodenplatte betragen. Für das allgemeine Wohngebiet **WA2** wird eine maximale Traufhöhe von 8,00 m über Oberkante Bodenplatte für die oberste Traufe sowie eine max. Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt, damit hier auch die Errichtung von zweigeschossigen Wohnhäusern mit ausgebautem entspricht die oberste Traufe der Traufe des obersten Geschosses. Somit ergeben sich maximale Traufhöhen von 8,80 m ü. NN im Bereich WA1 und 10,30 m ü. NN im Bereich WA2 bzw. maximale Firsthöhen von 10,30 m ü. NN im Bereich WA1 sowie 12,30 m ü. NN im Bereich WA2.

Dachgeschoss oder Staffelgeschoss ermöglicht wird.
In den Wohngebieten WA1 und WA2 gilt gleichermaßen: Bei Flachdächern entspricht die Traufhöhe der Firsthöhe, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen o. ä.

2. Nebenanlagen:

2.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze gleich ihrer eigenen Gebäudehöhe einhalten, mindestens jedoch ist ein Abstand von 5.00 m zu jeder Grundstücksgrenze einzuhalten.

2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,6.

3. Stellplätze, Garagen, Carports:

3.1 Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und mindestens mit einem Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen zulässig.

3.2 Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Je Wohneinheit in einem Einfamilien- oder Doppelhaus (unabhängig von der Wohnfläche) sind 2 überdachte oder nicht überdachte Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Je Wohneinheit in einem Mehrfamilienhaus (unabhängig von der Wohnfläche) sind 1,5 überdachte oder nicht überdachte Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

4. Grünflächen:

4.1 Auf privaten Grünflächen ist je Baugrundstück eine Nebenanlage zulässig, die nach Zweckbestimmung der Grünfläche zur üblichen Ausstattung gehört (z. B. Gartenhaus für Gartengeräte etc.).

4.2 Die Grünflächen entlang von offenen Gräben/Gruppen sind von jeglicher Bebauung sowie von Bewuchs durch Büsche/ Bäume/ Hecken etc. freizuhalten. Ein Abdecken der Böschungen mit Baustoffen wie Planen, Folien, Gewebestoffen etc. ist unzulässig.

5. Festsetzungen zum Schallschutz

5.1 An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen (z. B. Wohnräume und Schlafräume) die der Geräuschquelle zugewandt sind, sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.
Die ermittelten Lärmpegelbereiche I bis IV werden zusammen mit den in der unten stehenden Tabelle genannten Schalldämm-Maßen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Lärmpegel-bereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel" dB (A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
		Büroräume	Wohnräume
I	- 55		30
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	30	35
IV	66 - 70	35	40

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

5.2 In den Lärmpegelbereichen II bis IV müssen zukünftige Schlafräume mit Lüftungssystemen ausgestattet werden, um im Nachtzeitraum einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht zu überschreiten. Im Lärmpegelbereich I gilt dies nur für Schlafräume, die sich auf der zur Lärmquelle zugewandten Seite befinden.

5.3 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume und Außenbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) sollten vornehmlich auf der Geräusch abgewandten Seite angeordnet werden. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel und damit eine Lärmpegelbereichsstufe niedriger angesetzt werden.

6. Grünordnerische Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) und Ersatzmaßnahmen

6.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (Biotoptyp „Locker bebautes Einzelhausgebiet" – OEL)
Auf jedem der einzelnen Baugrundstücke sind zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft, der Gehölzverluste und zur Steigerung der Attraktivität des Wohngebietes für jagende Fledermäuse pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte mindestens 2 Gehölze (Großsträucher oder Laubbaum) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölze sind entweder als Solitär 200-250 (Höhe 200-250 cm) oder größer oder als Hochstamm 14-16 (Stammumfang 14-16 cm) oder größer zu pflanzen. Sofern Obstbäume als Hochstamm gepflanzt werden sollen, beträgt der Stammumfang 12-14 cm oder größer. Es sind Gehölze der folgenden einheimischen Laubbaumarten und heimischer Herkunft zu verwenden:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hasel (Corylus avellana)
Moor-Birke (Betula pubescens)
Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)
Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
Spitzahorn (Acer Platanoides)
Stieleiche (Quercus robur)
Ulmenarten (Ulmus spec.)
Obstbäume

Zur Verbesserung der landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes sind die Bäume in den am westlichen und südlichen Gebietsrand gelegenen Grundstücken an der West- bzw. Südseite der Grundstücke neben dem Gewässerunterhaltungsstreifen zu pflanzen. In den übrigen Flurstücken sind die Baumstandorte nicht festgelegt. Die gepflanzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Insgesamt sind mindestens 60 Gehölze zu pflanzen, dies entspricht etwa einem Verhältnis von 1 Gehölz / 300 m² Wohnbaufläche.

6.2 Gräben (Wasserflächen mit Grabenböschungen bis zur Geländeoberkante; Biotoptyp „Sonstiger Graben" – FGZ)
Die Gräben (Wasserflächen und Böschungen) sind unter Berücksichtigung von naturschutzfachlichen Gesichtspunkten (besonders Amphibien) folgendermaßen zu unterhalten:
- Mahd oder Mulchmahd der Grabenböschungen max. 1 x pro Jahr, Zeitpunkt nicht vor dem 15.07. des Jahres
- Mahd jeweils von nur 1 Grabenseite im Jahr im Wechsel mit der gegenüberliegenden Grabenseite, Abtransport des Mähguts
- Wiederherstellung von Grabenprofilen durch Sohlräumung im Abstand von mindestens 3 Jahren in den Monaten November bis Februar mit Baggerlöffel, Mähkorb oder händisch, kein Einsatz von Grabenfräsen.

7. Regenwassereinleitungsstellen in Gräben
Der Auslauf im Bereich der Einleitungsstelle in den Graben ist in der Böschung mit einem Deckwerk aus Schüttsteinen o. ä. auszukleiden, damit keine schädlichen Auskolkungen bzw. Uferabbrüche entstehen können.

8. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) Nr. 3 NBauO: Einfriedungen

1. Einfriedungen sind für Kinderspielflächen und zur Umgrenzung von Wohnungsgärten in Form von sockellosen Metallzäunen, Holzzäunen mit senkrechter Lattung oder Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m und einem Mindestmaß an Bodenfreiheit von 10 cm zulässig.
2. Abweichend zu 1. sind im Bereich von festgesetzten Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen Einfriedungen für Kinderspielflächen und zur Umgrenzung von Wohnungsgärten in Form von Metallzäunen, Holzzäunen mit senkrechter Lattung oder Hecken aus Laubgehölzen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Der Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe ist die Oberkante der fertigen Geländeoberfläche.
3. Zwischen den Wohnungsgärten bzw. Vorgärten in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebietsflächen sind Einfriedungen in einem 5,0 m breiten Bereich entlang der Verkehrsflächen als einheitliche Zaunanlagen wie vorgenannt, Mauerscheibe oder Hecke bis zu einer Höhe von höchstens 1,20 m zulässig.
4. Zwischen den Wohnungsgärten bzw. Vorgärten in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebietsflächen sind Einfriedungen außerhalb eines 5,0 m breiten Bereiches entlang der Verkehrsflächen als einheitliche Zaunanlagen wie vorgenannt, Mauerscheibe oder Hecke bis zu einer Höhe von höchstens 2,00 m zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen:

1. Sollten bei 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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Tel. 04731/84 0 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.
2. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder -kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.
3. Gemäß dem Niedersächsischem 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 im Kreuzungsbereich beeinträchtigen.
4. 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. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde und unterliegen dem Niedersächsischen Wassergesetz.
5. Zur Aufreinigung und Unterhaltung von Grüppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Der Wasserabfluss ist jederzeit zu gewährleisten.

Hinweise:

1. Im Plangebiet bestehen ggf. Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Vor dem Baubeginn von Bauvorhaben sind die aktuellen Bestandspläne bei den verschiedenen Versorgungsunternehmen einzuholen.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung von 1990

Art der baulichen Nutzung
- WA1 — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
- GRZ 0,4 — zulässige Grundflächenzahl
- GFZ 0,8 — zulässige Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse
- TH 6,50 m — Traufhöhe über (s. textl. Festsetzungen)
- GH 9,00 m — Gebäudehöhe über (s. textl. Festsetzungen)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und ausfahrt

Grünflächen
- Grünfläche
- priv. — Zweckbestimmung: privat

Wasserflächen und Flächen für dieWasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Wasserflächen und Gräben

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Erhaltung: Bäume

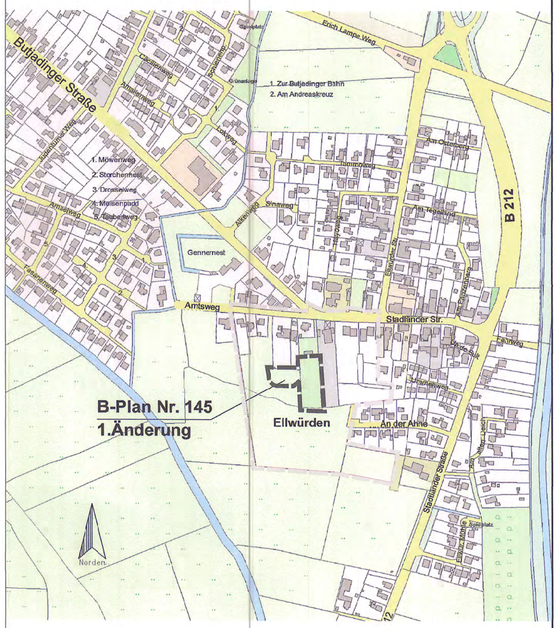
Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Anpflanzungen und Einfriedungen max. 0,80 m hoch

- LPB II — Lärmpegelbereich
- Durchlaß
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B.von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Gesamtfläche des Geltungsbereiches: 0,37 ha

Bebauungsplan Nr. 145
1. Änderung
der Stadt Nordenham
(Gebiet in Ellwürden, südlich des Amtsweges)

Übersichtsplan

- Urschrift -

M 1: 5000