

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

Nordenham, den 23. APR. 2008



Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 15.12.2005 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Nordenham, den 23. APR. 2008



Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: 6528 D

Liegenschaftskarte: Nordenham, Flur: 13, Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerM) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003 S. 5 – VORIS 21100 01-1). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.11.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der Maßstäbe zu bildlichen Grenzen in der Ortslage ist einwandfrei möglich.

Brake, den 17.4.2008



Katasteramt Brake


Planungsstand ALK: 19.09.2005

geändert am: 16.11.2005, 30.11.2005, 14.02.2006, 07.02.2007, 19.03.2007

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Bau- u. Umweltamt der Stadt Nordenham.

Nordenham, den 18. OKT. 2007




Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.02.2006 dem Änderungsentwurf 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 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.02.2006 bis 15.03.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 03. APR. 2008




Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.03.2007 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.04.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.04.2007 bis 11.05.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 23. APR. 2008




Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.07.2007 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung § 4a Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.07.2007 bis 24.08.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 03. APR. 2008




Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anmerkungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.10.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 23. APR. 2008



Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.05.08 im Amtsblatt des Landkreises Wesermarsch bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den 23. MAI 2008



Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den 24.08.11



Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 102

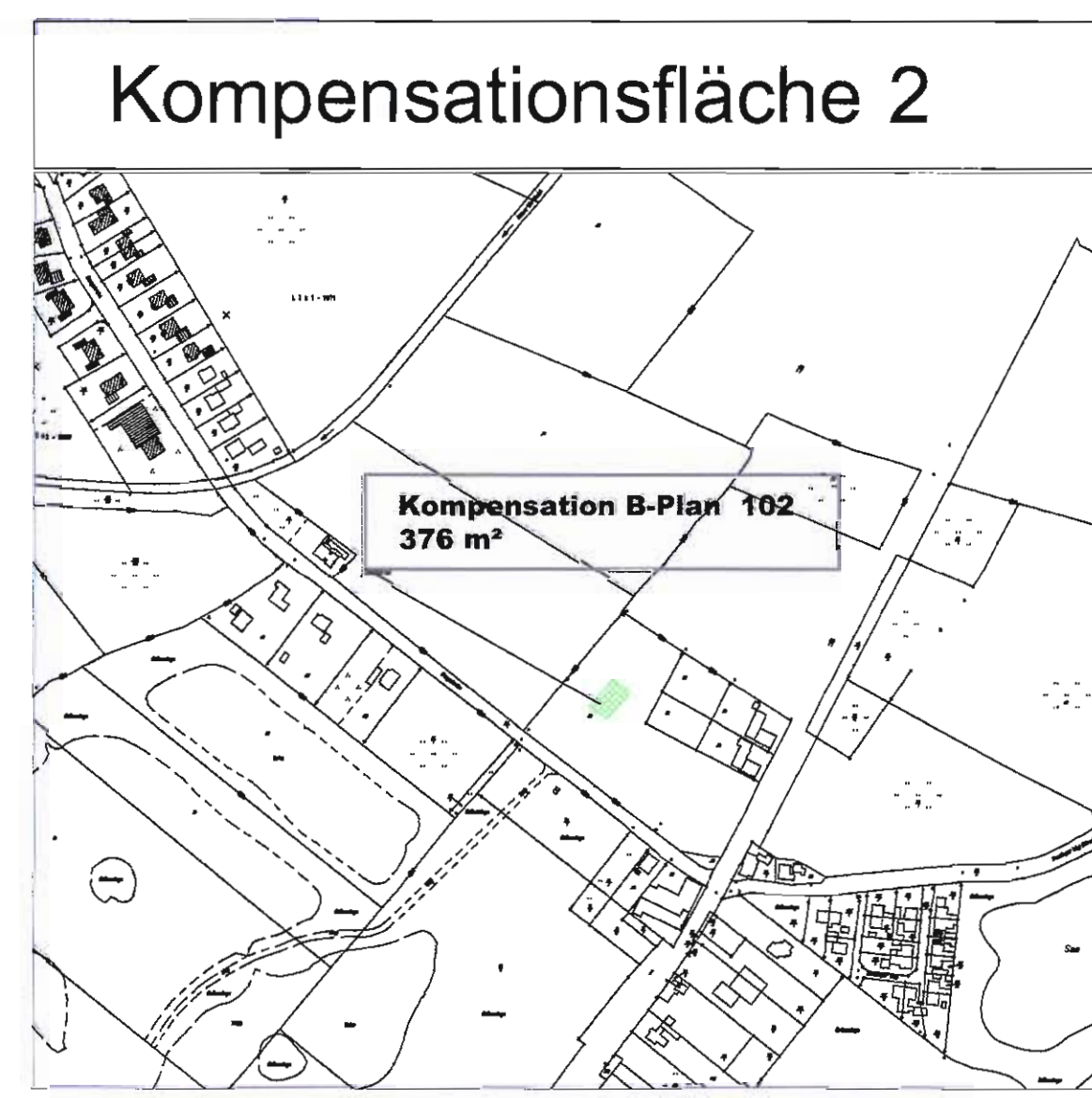
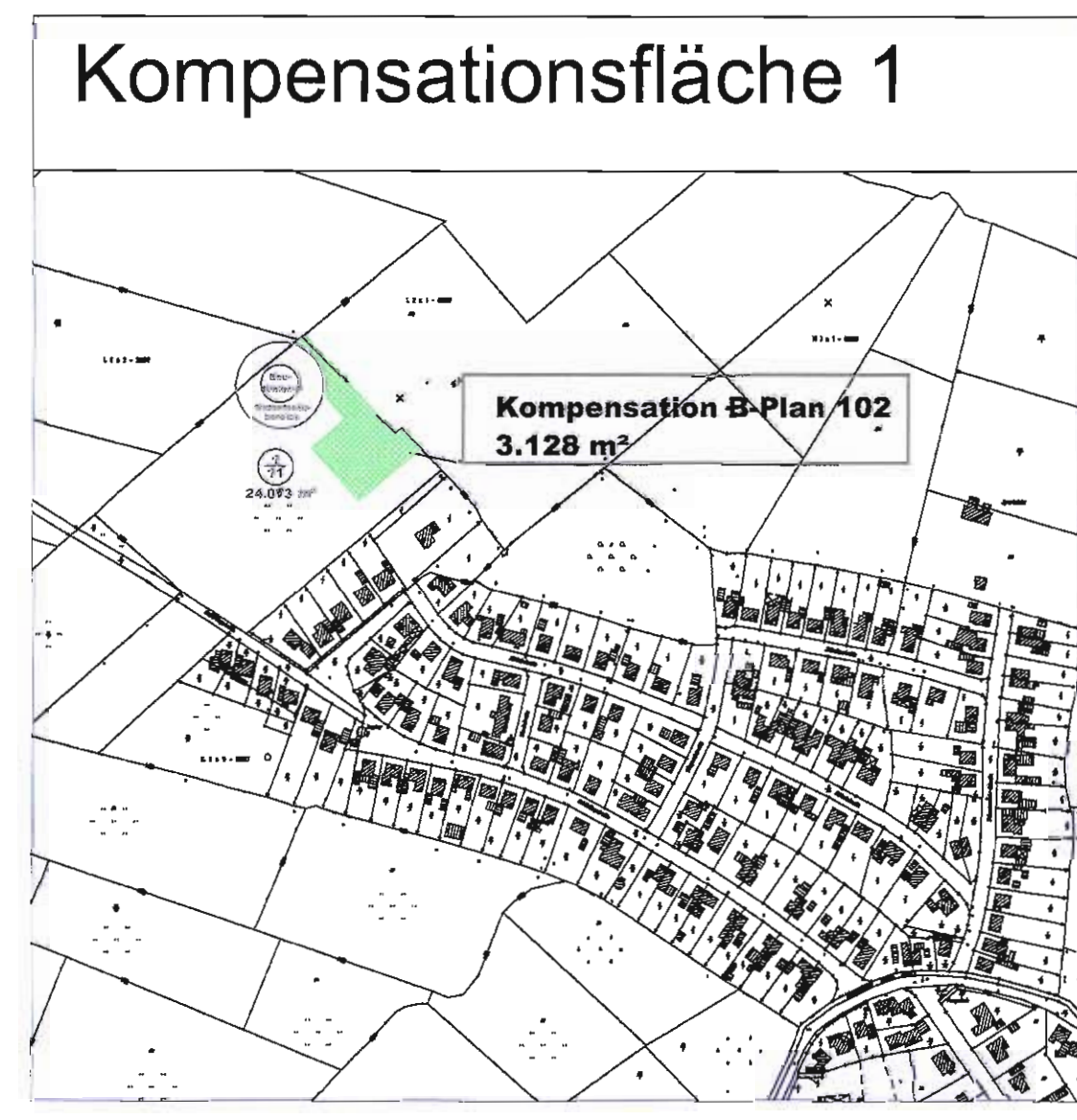
- 1. Änderung -

der Stadt Nordenham

(innerstädtisches Gebiet an der Deichgräfen- und Gatestraße, östlich der Ludwigstraße)



M 1:1000



Textliche Festsetzungen

A) Allgemeine textliche Festsetzungen

- Die im Kerngebiet (MK) gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Vergnügungsstätten werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- Im Kerngebiet (MK) sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNutzungsverordnung ab dem ersten Obergeschoss allgemein zulässig.
- In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Soweit es die Baugrenzen zulassen, ist seitliche Grenzbebauung zulässig. Ansonsten regeln sich die Abstände zur Bebauung an den Grundstücksgrenzen nach Landesrecht.

B) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Der an der Nordseite des Änderungsbereichs vorhandene Einzelbaum (Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus) (Blatt Nr. 1, lfd. Nr. 13) ist zu erhalten. Er darf im Zuge der Baumaßnahmen 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. Ein Verlust wird im Verhältnis 1:1 durch die Pflanzung eines Hochstammes mit Stammumfang mindestens 20-25 cm der verloren gehenden Art ersetzt (vgl. Grünordnungsplan Pakt. 8.1).
- Innerhalb der anzulegenden Kraftfahrzeugstellplätze sind je 6 Stellplätze ein mittelkröniger, hochstammiger Laubbaum l. Ordnung (Wuchshöhen bis 20 m und höher) mit stabilem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen (bei einer geplanten Stellplatzanzahl von 138 = 23 Bäume). Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten (vgl. Grünordnungsplan Pakt. 8.2). Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- 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 zwei Kompensationsflächen mit einer Fläche von insgesamt 3.504 m² außerhalb des Plangebietes auf den sich im Besitz der Stadt Nordenham befindlichen Grundstücken in der Gemarkung Blexen, Flurstücke 1/11 tw. der Flur 10 und Flurstück 32 tw. der Flur 20, entsprechend dem Grünordnungsplan, zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken anzulegen.
Dies entspricht unter Berücksichtigung des geplanten Kerngebietes (Versiegelungsfläche) und der Verkehrsfläche in Höhe von insgesamt 10.035 m² je 1 m² zu versiegelnder Fläche einer Kompensationsfläche von 0,35 m².
- Die Flächen der Ersatzmaßnahmen (3.504 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. **Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme ist zu beginnen, sobald der Eingriff erfolgt ist.**

Die Auflagen orientieren sich an der "Maximalkategorie" der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch (LK Wesermarsch et al. 1999).

Textliche Festsetzung für die Ersatzflächen Intensivgrünland	
Flurstücke 1/11 tw., Flur 10 und Flurstück 32 tw. der Flur 20 Gemarkung Blexen	
-	Keine maschinelle Bodenbearbeitung in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.06.
-	Keine Narbenerneuerung, keine Neusaat
-	Keine chemischen Pflanzenschutzmittel
-	Verbot 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- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen u. auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) 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 § 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.

- Gemäß dem Niedersächsischem 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 im Kreuzungsbereich beeinträchtigen.

- Für Vorhaben nach § 29 BauGB im Einflussbereich des Deiches sind die entsprechenden Erfordernisse des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) zu beachten, insbesondere §§ 14, 15 und 16 NDG.
Für das geplante Vorhaben ist ggf. eine deichrechtliche Ausnahme genehmigung einzuholen.


Hinweise:

- Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf § 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 fällt das Flurstück 245/7 der Flur 13, Gemarkung Nordenham, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 Teil C1 heraus.
- Die im Grünordnungsplan (GOP, Tabelle „Eingriffs-/Ausgleichsbalanzierung“) 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 Bauzäune zu errichten. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass insbesondere der Wurzelbereich und der Stammscheitel von Bäumen nicht beschädigt wird. Materiallagerungen im Bereich von Stammscheiteln sind zu untersagen.

Planzeichenerklärung

(Gemäß Planzeichenerklärung vom 18.12.1990)

1. Art der baulichen Nutzung

 1.2.3. Kerngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ 1,6 2.1. Geschosflächenzahl

GRZ 1,0 2.5. Grundflächenzahl

II 2.7. Zahl der Vollgeschosse


3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


a 3.3. abweichende Bauweise


--- 3.4. Baulinie

--- 3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen


 6.1. Straßenverkehrsfläche

 6.2. Straßenbegrenzungslinie

 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung


St Zweckbestimmung: Stellplätze


13. Planungen Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 13.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Größe des Geltungsbereiches 10035 m²

Bebauungsplan Nr. 102

-1. Änderung-

der Stadt Nordenham

(innerstädtisches Gebiet an der Deichgräfen- und Gatestraße, östlich der Ludwigstraße)

Übersichtsplan M 1:5000 - Urschrift -

