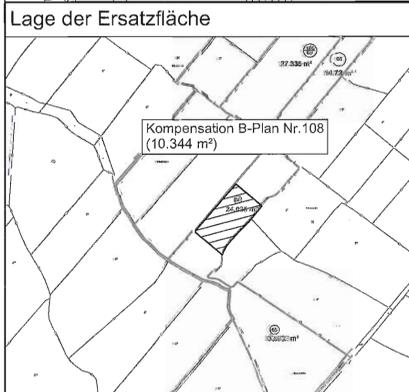
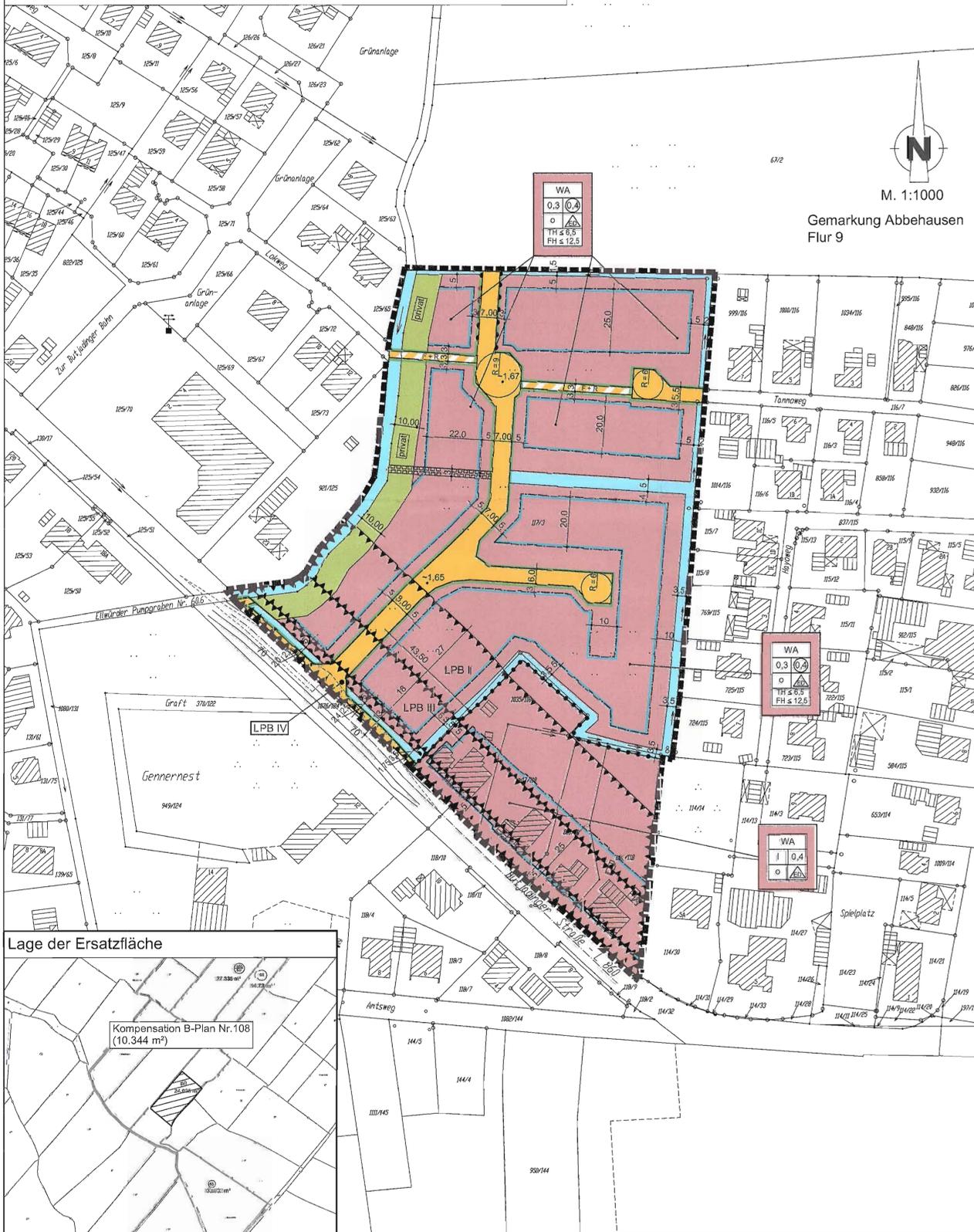


Stadt Nordenham

Bebauungsplan Nr. 108 "Gebiet nördlich Butjadinger Straße, östlich des Ellwürder Pumpgrabens in Abbehausen"



Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete" (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden.
- Bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nebenanlagen können bis zu einer Baumasse von 30 m³ und einem Mindestgrenzabstand von 3,0 m zu den Nachbargrenzen, bzw. 5,0 m Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Gräben (gemessen ab Böschungsoberkante), zugelassen werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind von den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen folgende Ausnahmen zulässig. Bei Gebäuden mit einer geeigneten Dachfläche, sogenannte Pultdachhäuser, ist es zulässig, dass die obere Traufhöhe, die zugleich oberer Abschluss des Gebäudes ist, maximal bis zu 10,5 m über NN liegt. Die untere Traufhöhe darf eine Höhe von 7,5 m über NN nicht überschreiten.
- Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 108 wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Es werden folgende Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:
 - Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbau wie Schwarzerle, Eberesche, Esche, Stieleiche, Silberweide, Hainbuche, Flatterulme, Sanddornholz zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzung der Bäume ist in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. Folgende Qualitäten sind bei den Bäumen vorzusehen: Bäume: Hochstämme, Mindeststammumfang in 1 m Stammhöhe 14 - 16 cm.
 - Das Regenwasser von Dachflächen und von Flächen anderer Nutzung, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist in das vorhandene offene Grabensystem abzuführen (s. Oberflächenerwässerungsplanung).
 - Die im Plangebiet vorhandenen Gräben sind, mit Ausnahme von Querschnittsmöglichkeiten zur Erschließung von Baugeländeflächen, zu erhalten und zu sichern (§ 9 (1) Nr. 25 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.
 - 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 einer Kompensationsfläche in Höhe von 10.344 m² außerhalb des Plangebietes auf einem sich im Besitz der Stadt Nordenham befindlichen Grundstück in der Gemarkung Abbehausen, Flurstück 66 tw., der Flur 7 belegen Grundstück entsprechend dem Grünordnungsplan zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken anzulegen. Dies entspricht je m² zu versiegelnder Fläche einer Kompensationsfläche von 0,9731 m². Zur Erreichung des angestrebten Entwicklungszieles sind folgende Nutzungsaufgaben zu beachten:
 - Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts-Ortsbildes bleiben die vorhandenen Siedlungsrand abschließenden Gehölze erhalten;
 - um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, soll das anfallende Niederschlagswasser solange wie möglich im Gebiet gehalten werden; dazu ist das Regenwasser in die vorhandenen Gräben einzuleiten und abzuführen (s. Oberflächenerwässerungsplanung);
 - Parkplatzflächen und sonstige befestigte zu gestaltende Flächen möglichst in luft- und wasserdurchlässigem Material zu erstellen;
 - die Gräben sind bis auf die Übergänge durch Verkehrswege zu erhalten und in ihrem Bestand zu sichern;
 - die 4,5 und 10 m breiten Räumstreifen beidseitig der Gräben (nicht überbaubare Grundstücksflächen) dürfen nicht versiegelt und nicht mit Stauden oder Gehölzen bepflanzt werden, sondern sind als Grünstreifen zu pflegen;
 - geplante fußläufige Verbindungen sollten möglichst in wasserdurchlässiger Form (z. B. Pflaster) vorgesehen werden;
 - für bauliche Anlagen (z. B. Brücken) sind möglichst heimische Holzarten zu verwenden;
 - die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes mit Gehölzen (z. B. Einzelbäume) trägt zu einer Minimierung von Beeinträchtigungen des Kleinclimas sowie des Landschafts-Ortsbildes bei;
 - für bauliche Anlagen sind die Angaben des B-Planes zur Höhenbegrenzung bindend.

Nachrichtliche Übernahmen

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und fruchtgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 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 Anzeile unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Vorhandene offene Gräben und Gruppen 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. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
- Zur Aufreinhaltung und Unterhaltung der Gruppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinhaltung hat regelmäßig zu erfolgen.
- Gemäß dem Niedersächsischen 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 in den Sichtdreiecken der Straßeneinmündungen beeinträchtigen.
- Entlang der Kompensationsfläche befindet sich der Schaugraben 13. Lt. Satzung des Entwässerungsverbandes Butjadinger ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von 5,0 m, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- In den freizuhaltenden Sichtfeldern darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht nicht versperrt werden.

Hinweis

- Die Festsetzungen im 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 (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsorientierungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486).

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) (in den jeweils aktuellen Fassungen) hat der Rat der Stadt Nordenham diesen Bebauungsplan Nr. 108 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Nordenham, den 08.04.2004


Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 20.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nordenham, den 08.04.2004


Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gemarkung: Abbehausen Flur: 9 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 21160 (1-)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.07.2003.....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist einwandfrei möglich.

Brake, den 07.04.04


Katasteramt Brake Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

INGWA GmbH Oldenburg, den 06.04.2004
Bremer Straße 18 26135 Oldenburg
Tel.: (0441) 92696-0
Fax: (0441) 92696-29
i.A. Dipl.-Ing. F. Schnitker

Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 22.10.2003 bis 21.11.2003 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 08.04.2004


Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 04.12.2003 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 02.02.2004 bis 16.02.2004 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 08.04.2004


Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Nordenham hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 08.04.2004


Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2004 rechtsverbindlich geworden.

Nordenham, den 04.05.2004


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 22.08.04


Bürgermeister

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

Nordenham, den 03.08.04

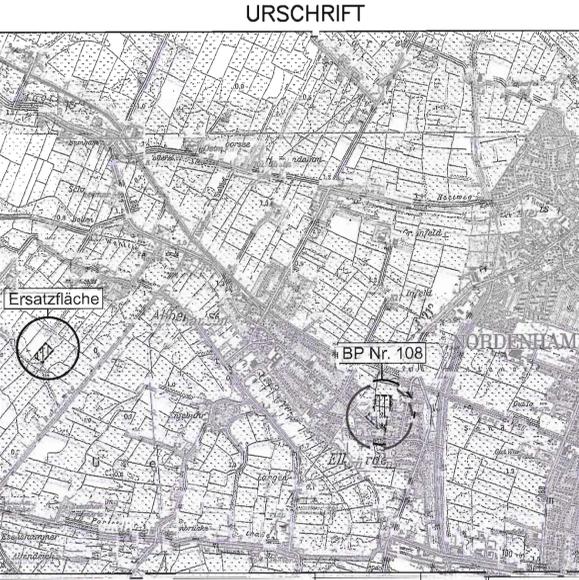

Bürgermeister

Planzeichenerklärung (gem. Planzeichenverordnung)

- Art der baulichen Nutzung**
- WA 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- Grundflächenzahl z.B. 0,3
 - Geschosflächenzahl z.B. 0,4
 - Traufhöhe über NN z.B. TH ≤ 6,0
 - Firsthöhe über NN z.B. FH ≤ 12,0
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o offene Bauweise
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- 8.1 Straßenverkehrsflächen
 - 8.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
 - 8.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 8.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ungefähre Straßenendausbühne
- Grünflächen**
- 9. private Grünflächen
- Wasserflächen**
- 10.1 Wasserflächen
- Sonstige Planzeichen**
- 15.4 Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 15.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Stadt
- Nachrichtliche Darstellung**
- Sichtdreieck

Stadt Nordenham

Bebauungsplan Nr. 108 "Gebiet nördlich der Butjadinger Straße, östlich des Ellwürder Pumpgrabens in Abbehausen"



Bearbeitet:	27.02.2004	Schnitker
Gezeichnet:	27.02.2004	CAD-Service Stolze & Werner
Geprüft:	27.02.2004	Schnitker
Projekt:	26954-22	Blatt-Größe: 54x99

INGWA Planungsbüro
Hauptbüro: Bremer Straße 18 26135 Oldenburg
Tel.: (0441) 92696-0 Fax: (0441) 92696-29