

BEBAUUNGSPLAN NR. 107

der Stadt Nordenham
(Gebiet im Ortsteil Esenshamm, östlich der Alten Heerstraße und südlich der Heubergstraße)

Planzeichenerklärung
(Gemäß Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990)
Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschosflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

Grünflächen
Zweckbestimmung: öffentlich
Zweckbestimmung: Spielplatz

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

Wasserflächen (Graben)

Sonstige Planzeichen

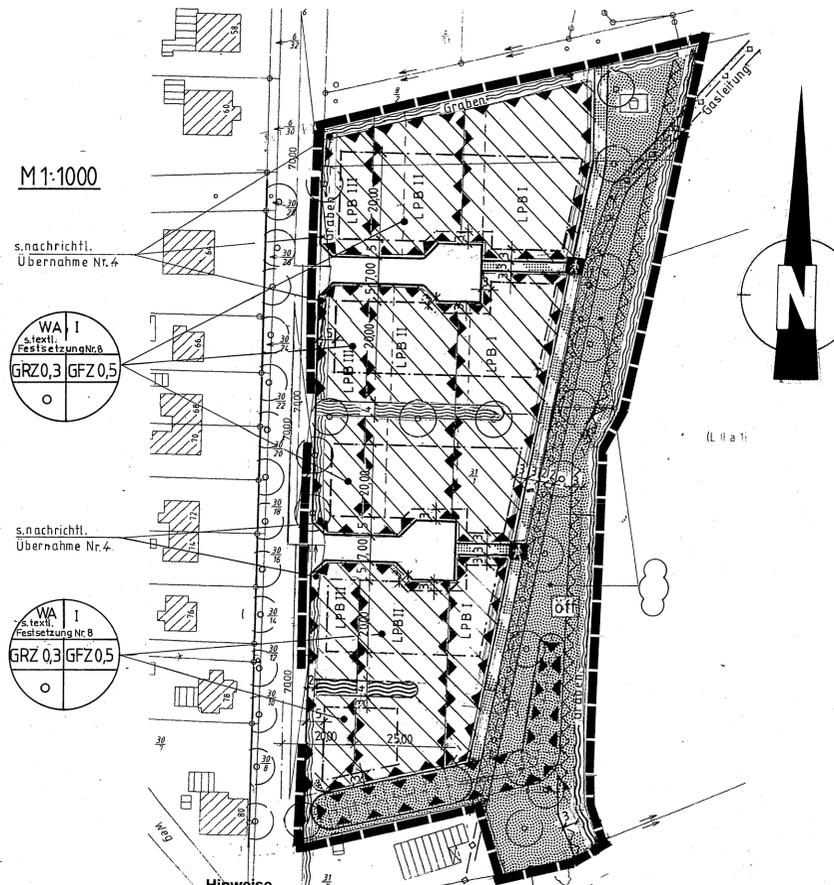
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Lärmschutzwand
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Aufschüttung, Lärmschutzwall
Hauptgasleitung unterirdisch

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

Anpflanzen: Bäume
Anpflanzen: Sträucher
LPB Lärmschutzpegel



M 1:1000

s.nachrichtl. Übernahme Nr. 4

WA I
s. textl. Festsetzung Nr. 8
GRZ 0,3 GFZ 0,5

s.nachrichtl. Übernahme Nr. 4

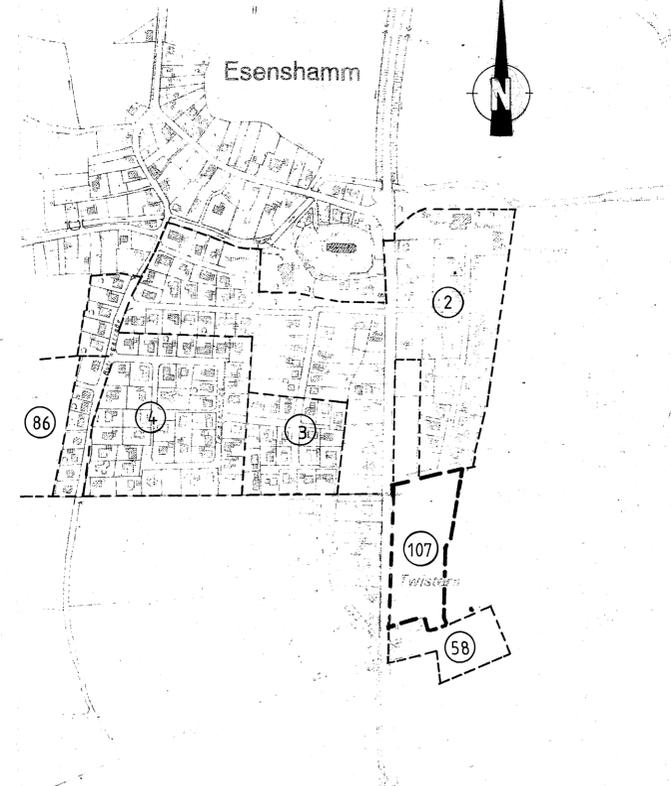
WA I
s. textl. Festsetzung Nr. 8
GRZ 0,3 GFZ 0,5

Hinweise
1. Dieser Bebauungsplan liegt der Bauordnungsverordnung 1990 vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt Seite 132) zu Grunde geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 27.04.1993 (BGBI. I Seite 466) zu Grunde.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass sich entlang der Ausgleichsfläche (Kompensationsfläche), ein Verbandsgraben II. Ordnung NWG Nr. 1.19 (Schüttlinger Tief) befindet. Laut der Satzung des Entwässerungsverbandes Butjadingen ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von 10 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante zum „Schüttlinger Tief“, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung (Bäume, Sträucher) freizuhalten.

- Textliche Festsetzungen**
- 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.
 - Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Grundordnungsplan näher beschrieben. Der Grundordnungsplan (einschließlich Maßnahmen) ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlage).
- Kompensationsfläche:**
Außerhalb des Plangebietes wird auf dem Flurstück 137/1 (Flur 12, Gemarkung Blexen) eine Ersatzfläche von insgesamt 8040 m² bereitgestellt. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Nordenham und ist entsprechend dem Grundordnungsplan anzulegen.
Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme ist spätestens zu beginnen, wenn die Grundstücke nach § 30 BauGB baulich genutzt werden dürfen.
- Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum nach Planliste zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm in 1 m Stammhöhe), er ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen (gem. BauGB § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a,b).
- Die Umsetzung der Maßnahmen auf den privaten Grundstücken hat in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Planperiode zu erfolgen. Der Baumstandort ist frei wählbar, wenn keine Standorte festgesetzt sind. Die öffentlichen Baumpflanzungen im Bereich B 212 (Alte Heerstraße) erfolgen nach Rückstufung der Straße.
- Zum Schutz vor Lärmimmissionen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist auf der festgesetzten Fläche eine Lärmschutzmaßnahme (bestehend aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwand) mit einer Mindesthöhe von 4,50 m über Straßenniveau anzulegen.
 - Im Teilbereich des Plangebietes LPB III (siehe Planzeichen Nr. 15.6) werden die zulässigen schallechnischen Orientierungswerte überschritten. Innerhalb dieses Bereiches sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten die gesamten Außenbauteile (z. B. Außenmauerwerk, Außenfenster, Dachflächen) von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass ein erforderliches Schalldämm-Maß von R_{w, res} = 35 dB entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 erzielt wird. Bei der ersten Bauwerksreihe entlang der Alten Heerstraße ist die Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen in Richtung der Alten Heerstraße nicht zulässig.
 - In Teilbereichen des Plangebietes LPB II u. I (siehe Planzeichen Nr. 15.6) werden die zulässigen schallechnischen Orientierungswerte überschritten. Innerhalb dieses Bereiches sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten die gesamten Außenbauteile (z. B. Außenmauerwerk, Außenfenster, Dachflächen) von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass ein erforderliches Schalldämm-Maß von R_{w, res} = 30 dB entsprechend des Lärmpegelbereiches I und II der DIN 4109 erzielt werden.
 - Der gesamte Bereich der vom Bebauungsplan erfassten Flächen ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In Teilbereichen wird der nach TA Lärm für WA-Gebiete maßgebliche Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts (22-6 Uhr) überschritten, wobei der Richtwert für MI-Gebiete von 45 dB(A) jedoch nicht erreicht wird. Die betreffenden Flächen sind daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Lärmpegelbereichen LPB III, II und I festgesetzt.
- (Zu den Punkten 5, 6, 7 und 8 siehe Anlage - Schallechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 107)

- Nachrichtliche Übernahme**
- Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für Archäologie und Denkmalpflege zu melden.
 - Vorhandene offene Gräben und Gruppen müssen gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz in ihren 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.
 - Zur Aufreinerung und Unterhaltung der Gruppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet, die Aufreinerung 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.

Bebauungsplan Nr. 107
der Stadt Nordenham
(Gebiet im OT Esenshamm, östlich der Alten Heerstraße und südlich der Heubergstraße)
Übersicht M 1:5000 - Urschrift -



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. 107 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Nordenham, den 18. NOV. 2002
(Siegel)
Bürgermeister Stadtdirektor

Planungsstand 18.05.2000
geändert am: 11.07.2000
13.10.2000
29.10.2001
Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hochbau- und Stadtplanungsamt der Stadt Nordenham.
Nordenham, den 18. NOV. 2002
Planverfasser

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.05.00 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.07.00 ortsüblich bekanntgemacht.
Nordenham, den 18. NOV. 2002
(Siegel)
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.09.00 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 10.10.00 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.10.00 bis 17.11.00 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Nordenham, den 18. NOV. 2002
(Siegel)
Stadtdirektor

Planunterlage
Kartengrundlage: Esenshamm Flur 9
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 167, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.08.2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Überfragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Brake, den 15.09.2002
Katasteramt Brake
Schlösser
Unterschrift

Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.03.02 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 25.04.02 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.05.02 bis 17.05.02 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 3 Satz 2 öffentlich ausgelegen.
Nordenham, den 18. NOV. 2002
(Siegel)
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.07.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Nordenham, den 18. NOV. 2002
(Siegel)
Bürgermeister Stadtdirektor

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 14.07.2002 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Nordenham, den 18. NOV. 2002
(Siegel)
Stadtdirektor

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)
Stadtdirektor

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Nordenham, den
(Siegel)
Stadtdirektor