

S a t z u n g

der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 34 Teil A
(Gebiet westlich des Bauernweges) vom 8. April 1976.

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 (Nds. GVBl. Sb. I S. 126) in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBI. I S. 1237) hat der Rat der Stadt am 8. April 1976 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich und Bestandteile

1. Die Planzeichnung "Bebauungsplan 34 Teil A" ist Bestandteil dieser Satzung.
2. Die Grenze des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung verbindlich gekennzeichnet worden.

§ 2

Bauland

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen, ist Bauland.

§ 3

Art der baulichen Nutzung

1. Reines Wohngebiet (WR 1)

Zulässig sind gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung ausschließlich Wohngebäude. Die gemäß § 3 Abs. (3) als Ausnahme zulässigen baulichen Anlagen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

2. Reines Wohngebiet (WR 2)

Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden auch die gemäß § 3 Abs. (3) als Ausnahme zulässigen baulichen Anlagen. In diesem Gebiet sind ebenfalls nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Angabe der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Im Gebiet, in dem die Geschoßzahl 1 festgesetzt ist, kann die Zahl der Vollgeschosse als Ausnahme durch ein zusätzliches Staffelgeschoss erhöht werden. Seine Grundfläche darf 50% der überbauten Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

§ 5
Bauweise

1. Die Bauweise ist in der Planzeichnung festgesetzt worden.
2. Im Gebiet, in dem Geschößzahl I festgesetzt ist, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 6
Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt worden.
2. Bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

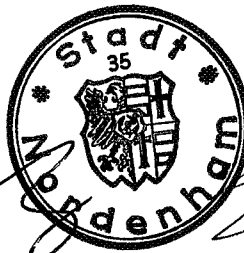
§ 7
Garagen

Die Zahl der zulässigen Garagen wird durch die §§ 12 und 15 der Baunutzungsverordnung bestimmt.

§ 8
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG in Kraft.

Nordenham, den 8. April 1976



Bürgermeister

Stadtdirektor

GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
V. 23. JUNI 1960 (BGBl. I. S. 341) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 16. 9. 1976

DER PRÄSIDENT DES NIEDERS
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
Oldenburg, den 16. 9. 1976



Beglaubigt:

Im Auftrage:

[Signature]
Verwaltungsangestellte

Dr. Schuöcker

Anlage

zu den Satzungen der Stadt Nordenham betreffend die Bebauungspläne

- 1. Nr. 34 Teil A
- 2. Nr. 34 Teil B
- 3. Nr. 34 Teil C

(Gebiet westlich des Bauernweges) vom 8. April 1976.

Begründung

Zu den Satzungen der Stadt Nordenham betreffend die Bebauungspläne Nr. 34 A, 34 B, 34 C der Stadt Nordenham (Gebiet westlich des Bauernweges).

1. Zweck und Grundlagen der Bebauungspläne

1.1 Die während der Aufstellung des Stadtentwicklungsplanes in den letzten Jahren geübte Zurückhaltung bei der Aufstellung und Verabschiedung neuer Bebauungspläne zwingt die Stadt tätig zu werden und weitere Wohnbaugebiete, vor allen Dingen für eine Bebauung mit Eigenheimen, bereitzustellen und zu erschließen. Das große Interesse von Baugesellschaften und Einzelinteressenten an Eigenheimen im südlichen und westlichen Randgebiet des Stadtzentrums war Veranlassung, diese Bebauungspläne mit den entsprechenden Festsetzungen aufzustellen. Für das Bauen in diesen Gebieten bewerben sich insbesondere auch die durch die Inbetriebnahme des Kreiskrankenhauses und des Kernkraftwerkes Esenshamm zugezogenen Bauwilligen. Die Planungen gehen daher von dem Grundgedanken aus, die Eigentumsbildung durch Bereitstellung von Bauplätzen für Eigenheime zu fördern. Die Bebauungspläne dienen weiterhin der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Stadtgebietes.

1.2 Die Bebauungspläne sind aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des BBauG vom 23. Juni 1960 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968 aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 8.4.1976 beschlossen worden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham ist aufgrund der durchgeführten Eingemeindungen außer Kraft getreten. Daher könnten die Bebauungspläne nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Ausnahmeregelung des § 8 Abs. 2, Satz 3 des BBauG muß deshalb in Anspruch genommen werden (Rd. Erl. d. NS v. 17.10.1974).

Der zur Zeit in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan für das gesamte neue Stadtgebiet weist im Entwurf den Geltungsbereich der Pläne als "reines Wohngebiet" (WR) aus.

Der im Auftrag der Stadt durch die Firma "Intertraffic Düsseldorf" aufgestellte Stadtentwicklungsplan bezeichnet das Gebiet westlich des Bauernweges zwar als Standort dritten Ranges, hebt aber den hohen Wohnwert besonders hervor und unterstreicht die Eignung der Lage für das eigene Haus im Grünen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BBauG unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

2. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1:1000, aufgestellt vom Katasteramt Brake, verwendet worden.

3. Geltungsbereich der Bebauungspläne

3.1 Von den Festsetzungen der Bebauungspläne werden die Teile des Stadtgebietes betroffen, die auf der Planzeichnung der Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches liegen.

Es sind dies die Flurstücke:

Nr. 34 Teil A, 117/3, 117/4, 117/5, 117/6, 117/7, 117/8, 117/9, 117/10, 117/11, 117/12, 117/13, 118/1 tlw., 118/2, 122/3 tlw., 124/8 tlw., 124/9 tlw., 125/6 tlw., 116/14 tlw. der Flur 2, Gemarkung Nordenham.

Nr. 34 Teil B, 129 tlw., 131/1 tlw., 122/3 tlw., 122/4, 124/8 tlw., 124/7 tlw., 24 tlw., 124/9 tlw., 125/6 tlw., 125/3, 116/14 tlw., 127/9 tlw. der Flur 2, Gemarkung Nordenham.

Nr. 34 Teil C, 127/7, 127/9 tlw., 132/4, 131/1 tlw., 132/16 der Flur 2, Gemarkung Nordenham.

3.2 Der Teil A des Bebauungsplanes grenzt im Süden, der Teil C des Bebauungsplan im Osten an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 23 (Eigenheime) der Stadt Nordenham.

3.3 Im Westen des Plangebietes liegt die Trasse einer 110 KV-Hochspannungsleitung mit ihrem östlichen Schutzstreifen im Geltungsbereich der Pläne B u. C. Der östliche Schutzstreifen der Leitung berührt auch den Geltungsbereich des Planes A.

Das Plangebiet wird im Westen ebenfalls durch die Trasse der HD-Gasleitung mit Ihrem Schutzstreifen begrenzt. Hiervon wird jedoch nur der Geltungsbereich des Planes B im Bereich des Bolzplatzes berührt.

Die gesetzlichen Vorschriften über Baubeschränkungen durch diese Leitungen sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

4. Erschließung, Versorgung u. Entsorgung

4.1 Das Baugebiet wird über die von Osten nach Westen verlaufende Altensieler Straße erschlossen. Es erhält dadurch einen direkten Anschluß an die B 212. Diese Straße ist in der Planzeichnung (Teil A u. B) mit A bezeichnet und hat gleichzeitig eine Sammelfunktion im Bezug auf die in sie einmündenden Wohnstraßen. Eine Erweiterung der Bebauung in östlicher Richtung ist im Flächennutzungsplanentwurf zwar nicht vorgesehen, aber durch das geplante Straßensystem möglich. Der zweite Anschluß an vorhandene Straßensysteme erfolgt über die Wohnstraße F in Richtung westlicher Heetweg. (Planzeichnung Teil C), ebenfalls mit Sammelfunktion. Dadurch wird einmal eine reibungslose innere Erschließung und Verkehrsführung erreicht, zum anderen wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung vom alten historischen Ortsteil Atens abgelenkt. Aus diesem Grunde erhält auch die vorhandene Straße "Atenser Feld" keine Fahrverbindung zur Wohnstraße F.

Die Straßen im Bebauungsgebiet erhalten eine Fahrbahn von 5,50 m Breite. Die befahrbaren Wohnwege erhalten eine Breite von 5,0 m, da sie nur dem Anschluß weniger Wohneinheiten dienen. Beiderseitige Bürgersteige sind nur in den Wohnstraßen A u. F vorgesehen, sonst einseitige Bürgersteige. Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Vor den Garagen ist deshalb ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe vorzusehen. Für Besucher werden ausreichend Parkplätze in Längsaufstellung durch Verbreiterung der Fahrbahn eingerichtet. (In Mittel entfällt etwa auf 2 Baugrundstücke ein Parkplatz). Die Wohnstraße A erhält auf voller Länge Parkplätze in Längsaufstellung. Durch die Bepflanzung mit Busch- u. Baumreihen wird eine Gliederung der Plätze erreicht und eine Begrünung im Verkehrsraum bewirkt. Zunächst wird diese Grünfläche überwiegen, sie kann jedoch dem Bedarf entsprechend im Laufe der Zeit eingeschränkt werden. Unbefahrbare Wohnwege werden in 2,0 bzw. 3,0 m Breite ausgeführt und befestigt. Für die Wendemöglichkeit in verschiedenen Wohnstraßen sorgen Wendehämmer, deren Abmessung das Wenden auch z. Beispiel von Müllfahrzeugen bei einmaligem Zurücksetzen zuläßt. Zur ausreichenden Beleuchtung werden Aufsatzleuchten in ca. 30 m Abstand installiert.

4.2 Die nächste Haltestelle der Nahverkehrsverbindungen (Linienbusse) befindet sich an der Ecke B 212/ Altensieler Straße. Die Fußwegentfernung zu der Haltestelle vom äußersten Rand der Geltungsbereiche beträgt ca. 600 m vom nördlichen Rand u. ca. 1000 m vom südlichen Rand. Die Führung einer öffentlichen Linie von der B 212 über die Straßen A u. F in Richtung Stadtteil Abbehausen, mit Einrichtung einer Haltestelle im Zentrum der Geltungsbereiche, ist möglich.

Die Versorgung des Bereiches mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch das Einkaufszentrum an der B 212 (Entfernung ca. 800 m vom Zentrum des Baugebietes) sichergestellt. Außerdem können in den Geltungsbereichen Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes eingerichtet werden. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausführen, sind zulässig.

4.3 Ver- u. Entsorgungseinrichtungen

Die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Wasser, Gas u. elektrischem Strom erfolgt durch das örtliche Netz der Versorgungsunternehmen. Zur Sicherstellung des Brandschutzes werden Unterflurhydranten in ausreichender Zahl angelegt.

Die Entwässerung des Bebauungsplanes Nr. 34 erfolgt nach dem Trennsystem, d.h. das Schmutz- und Regenwasser wird in getrennten Leitungen gesammelt und abgeführt.

Die Schmutzwassersammler werden an vorhandene Kanalisationsleitungen in der Straße am Heetweg für den südlichen Bereich, in der Straße Atenser Feld u. den Bauernweg für den mittleren Bereich angeschlossen.

Die das Bebauungsgebiet durchschneidenden offenen Vorfluter (Gräben) werden verfüllt.

Zur Abführung des Oberflächenwassers aus dem Bebauungsgebiet ist die Verlegung von Regenwasserkanälen innerhalb der Straßenzüge vorgesehen. Diese Sammler erhalten im südlichen Bereich Vorflut an den Schaugruben Nr. 17 (die Heete) südlich des Heetweges. Die Regenwassersammler des übrigen Gebietes werden in westlicher Richtung an den Schaugruben Nr. 7 u. in westlicher Richtung an den Schaugruben Nr. 8 angeschlossen.

Jedes Grundstück erhält sowohl einen städtischen Regenwasser- u. Schmutzwasseranschluß einschl. Revisionsschächte. Über diese Anschlüsse ist sowohl die Ableitung des Schmutzwassers als auch des Regenwassers sichergestellt.

5. Kinderspielplätze u. Grünanlagen

Die Anlegung der geplanten 4 Kinderspielplätze erfolgt dezentral in etwa gleichmäßiger Verteilung über das gesamte Baugebiet. Dadurch werden die Entfernungen zu den Wohnungen kurz gehalten, sie betragen im Mittel 200 m und nur in einigen Einzelfällen (Wohnungen am nördlichen Bauernweg) etwas über 400 m. Zum Einzugsbereich gehören auch die unmittelbar anschließenden vorhandenen Wohnungen westlich des südlichen Bauernweges und nördlich des Heetweges. Zur Vermeidung von Umwegen und Gefahren sind die Spielplätze abseits der Fahrbahn festgesetzt worden. Die Zuwegung erfolgt über Fußwege. Spielplätze für Kleinkinder sind wegen der Art der Wohnungen entbehrlich. Wo sich auf den Spielplätzen jedoch Flächenüberhänge anbieten, sollen Spieleinrichtungen für Kleinkinder mit Sitzgelegenheiten

für Mütter, getrennt vom übrigen Betrieb, vorgesehen werden. Die Ausstattung der Spielplätze erfolgt mit funktionsgerechten Spielgeräten.

Nachweis der erforderlichen Spielplatzgrößen
(Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze v. 6 Febr. 1973
§ 3 Abs. 2)

Grundstücksflächen (§ 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung)

a) 92,500 m² - GFZ 0,4 = 37.000 m² zul. Geschoßfläche

b) 33.390 m² - GFZ 0,6 = 20.000 m² zul. Geschoßfläche

insgesamt = 57.000 m² zul. Geschoßfläche

2% = 1140 m² = erforderliche Größe

festgesetzt = 1.800 m² (4 Plätze)

Der im Bereich des Schutzstreifens der Hd-Gasleitung vorgesehene Bolzplatz ist hier nicht berücksichtigt.
Die weitere Planung sieht vor, die Trasse der Hd-Gasleitung eines Tages als abschirmenden Grüngürtel anzulegen. Fußwegverbindungen zwischen Heetweg und Bauernweg mit Anschluß an das Baugebiet sollen diesen Grüngürtel erschließen und der Benutzung als Wanderweg zuführen (Diese Planungsabsicht ist jedoch nicht Bestandteil der Bebauungspläne).

6. Bauliche Nutzung und sonstige Festsetzungen

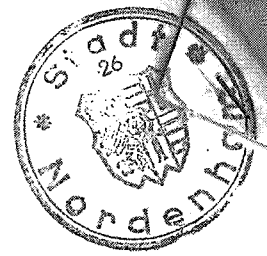
Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 34 sind insgesamt auf den Bau von Eigenheimen abgestellt und zwar sind in allen Gebieten nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Daher wurde auch auf die Festsetzung eines Teilbereiches als "allgemeines Wohngebiet" verzichtet. Die Differenzierung in WR 1 u. WR 2 läßt die unter 4.2 bereits genannten Nutzungen in Teilbereichen des Baugebietes zu.

Die vor allen Dingen im Kern des Baugebietes festgesetzte Geschoszahl II zwingend, soll die mit Zulassung von Staffelgeschossen am Rande des Baugebietes beabsichtigte Differenzierung noch steigern und damit eine ansteigende Tendenz der Höhenentwicklung von außen nach innen bewirken. Die Beschränkung, daß sämtliche bauliche Anlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können, dient der Sicherstellung von ausreichenden Freiräumen (Grünzonen) hinter den Gebäuden.

Die Beweggründe der Planung werden auch durch den Bebauungsentwurf (Funktionsplan) erläutert.

7. Bodenordnung

Das gesamte Gelände im Geltungsbereich aller Bebauungspläne befindet sich im privaten Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 - 122BBauG sind nur vorgesehen, sofern eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht zustande kommt.



8. Kosten

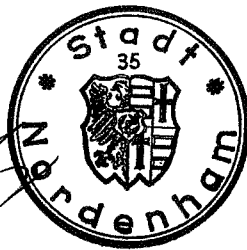
Für die Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Bebauungspläne entstehen der Stadt Nordenham voraussichtlich folgende Kosten:

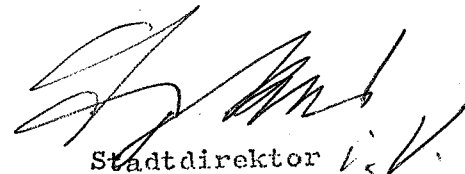
Grundstückskosten	DM 657,800
Straßen, Mit-Anschluß u. Beleuchtung	DM 3.686,990
Kanalisation und Entwässerung	<u>DM 981,000</u>
insgesamt	DM 5.325,790

davon trägt die Stadt Nordenham den gesetzlichen Anteil.

Nordenham, den 8. April 1976


Bürgermeister




Stadtdirektor i. V.