

# Stadt Nordenham



## Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 46  
OT Abbehausen

Gebiet nördlich der Butjadinger Straße, Hotel  
"Butjadinger Tor"

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

<b><u>Inhaltsübersicht</u></b>	<b><u>Seite</u></b>
1. Grundlagen des Bebauungsplanes .....	3
2. Plangrundlage .....	3
3. Geltungsbereich .....	3
4. Planerische Vorgaben .....	4
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	4
4.2. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) .....	5
4.3. Bestehender Bebauungsplan Nr. 46 .....	6
4.4. Angrenzende Bebauungspläne .....	7
5. Städtebauliche Situation .....	8
5.1. Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes .....	8
5.2. Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung .....	8
6. Anlass und Ziel der Planung .....	8
7. Öffentliche Belange .....	9
7.1. Naturschutz und Landschaftspflege .....	9
7.2. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	9
7.2.1. Erschließung .....	9
7.2.2. Versorgung .....	9
7.2.3. Entsorgung .....	9
7.3. Lärmimmission .....	10
7.4. Brandschutz .....	11
7.5. Altlasten, Altablagerungen .....	12
7.6. Archäologische Denkmalpflege .....	12
7.7. Bodenordnung .....	12
7.8. Kampfmittel .....	12
8. Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungs- verordnung (BauNVO) .....	13
8.1. Art der baulichen Nutzung .....	13
8.2. Maß der baulichen Nutzung .....	13
8.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen .....	13
8.4. Sichtdreiecke .....	14
8.5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	15
8.6. Nachrichtliche Übernahmen .....	15
8.7. Hinweise .....	16
9. Umweltbericht .....	16
10. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes .....	17
11. Verfahrensablauf .....	17
11.1. Aufstellungsbeschluss .....	17
11.2. Öffentliche Auslegung .....	17
11.3. Satzungsbeschluss .....	17
12. Städtebauliche Kenndaten .....	18

## **Anlagen**

Schallimmissionsprognose (Anlage 1)

## **1. Grundlagen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 24.06.2004 mit Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414, Nr. 52), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473), aufgestellt und am 16.12.2010 vom Rat der Stadt Nordenham als Satzung beschlossen worden. Für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 46 im OT Abbehausen wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bebauungsplänen. Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

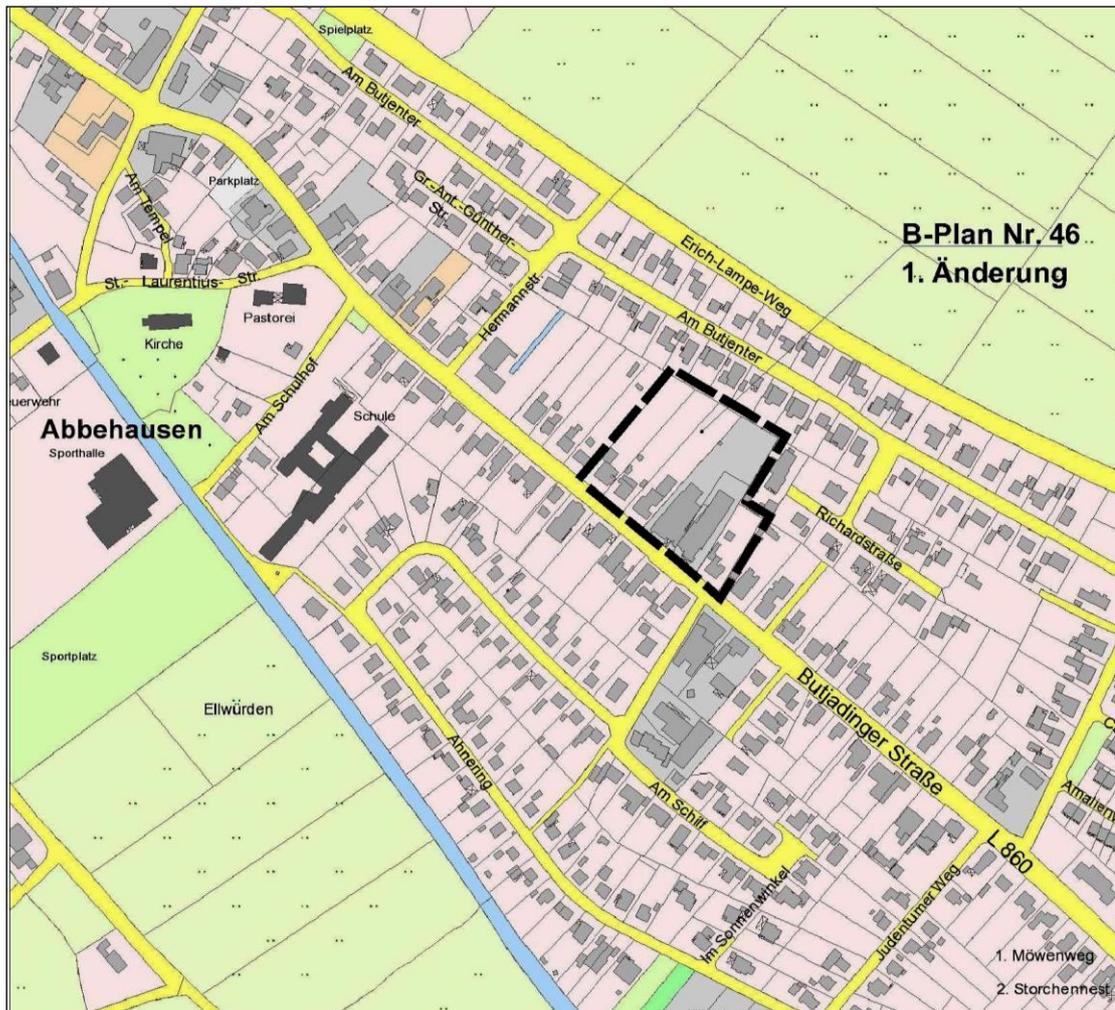
## **2. Plangrundlage**

Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVerm-KatG) von der Vermessungs- und Katasterbehörde Jade/Weser, Katasteramt Brake, im Maßstab 1 : 1.000 angefertigt.

## **3. Geltungsbereich**

Die Plangebietsfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 liegt zentral im Ortsteil Abbehausen, nördlich der Butjadinger Straße. Nördlich, westlich und östlich an das Plangebiet grenzt Wohnbebauung an. Südlich der Butjadinger Straße besteht eine Mischgebietsstruktur. Das Areal umfasst ca. 12.000 m<sup>2</sup> und wird über die Butjadinger Straße im Süden erschlossen.

Betroffen sind die Flurstücke 43/1, 43/2, 653/43, 652/43, 596/43 und 581/43, Gemarkung Abbehausen, Flur 8., sowie das Flurstück 940/245, Gemarkung Abbehausen, Flur 9. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen.



#### 4. Planerische Vorgaben

##### 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

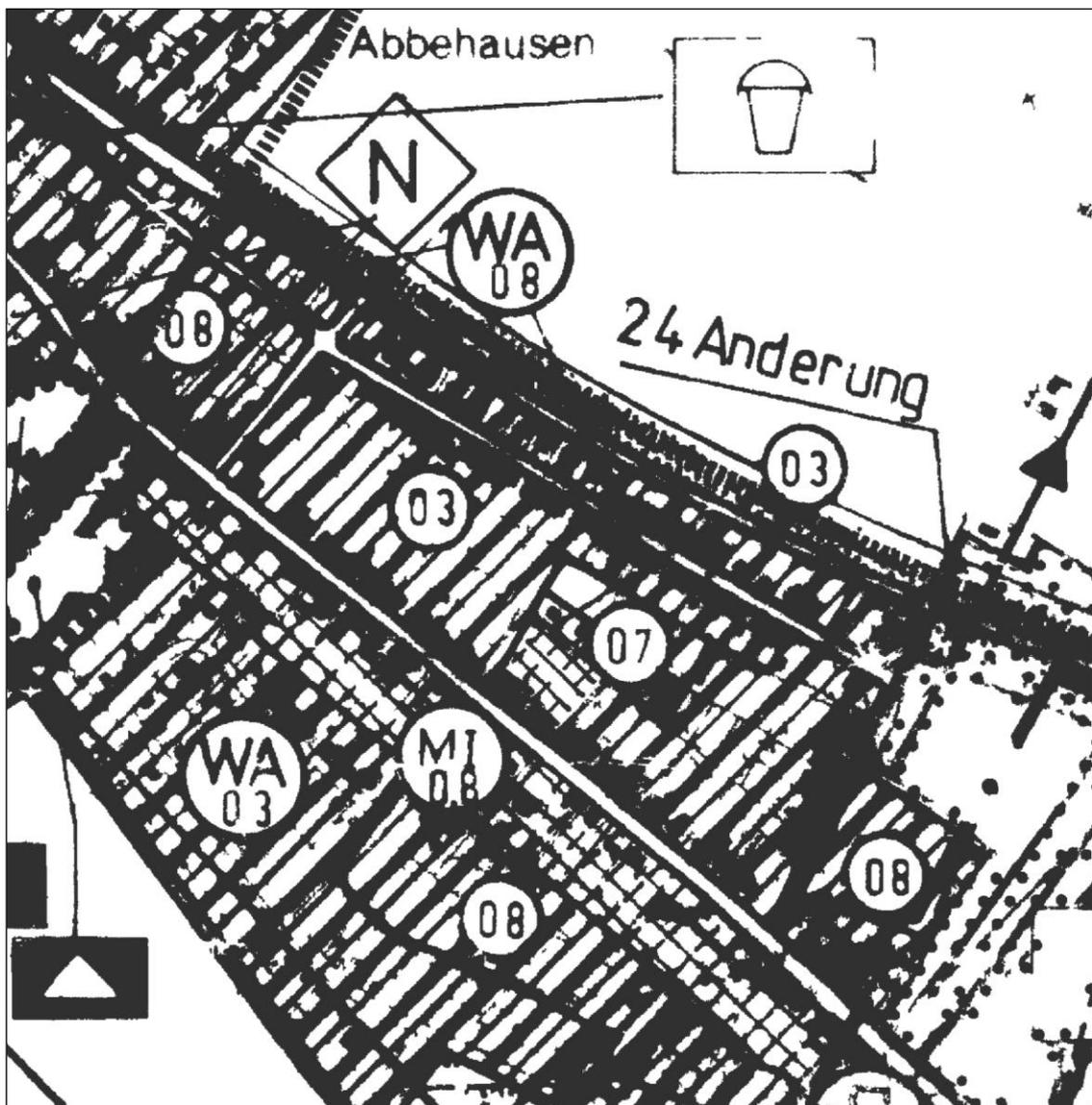
Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch ist seit dem 19.12.2003 rechtskräftig. § 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor. Der vorliegende Bebauungsplan steht diesen Zielen nicht entgegen.

Gemäß der landesplanerischen und raumordnerischen Festlegung ist die Stadt Nordenham ein Mittelzentrum im Ordnungsraum um Bremerhaven mit der Schwerpunktaufgabe als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

#### 4.2. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

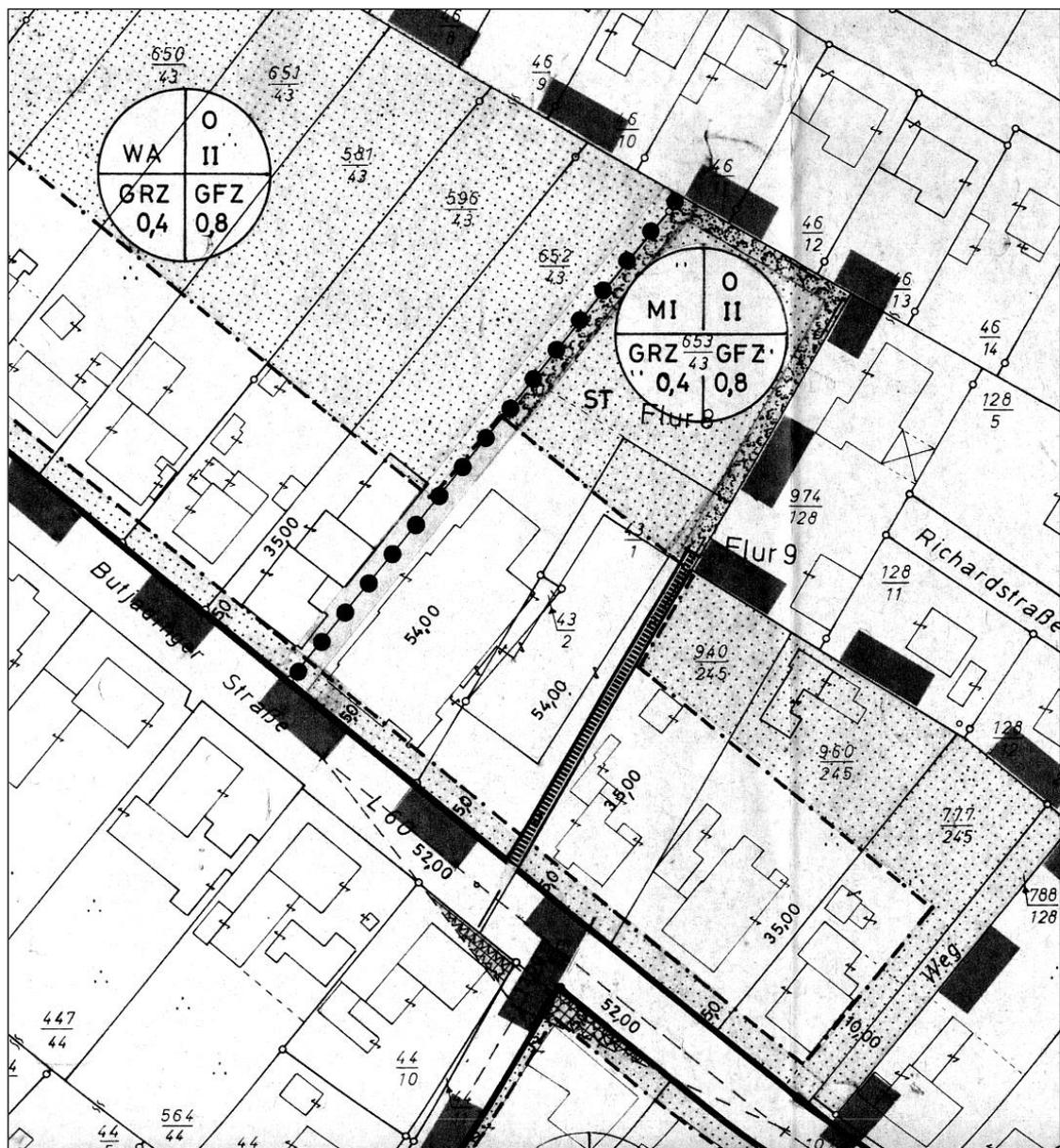
Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Az. 309.7-21101-6701) stellt für das Plangebiet ein Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 als Maß der baulichen Nutzung, sowie ein allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 als Maß der baulichen Nutzung dar. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 zu berichtigen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt einen Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (weißes Rechteck = Lage des Planbereichs):



### 4.3. Bestehender Bauungsplan Nr. 46

Der Bauungsplan Nr. 46 erlangte am 15.05.1981 Rechtskraft. Er setzt für das Änderungsgebiet zum einen Mischgebiet (MI) mit offener Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 / GFZ von 0,8, zum anderen ein allgemeines Wohngebiet (WA) als offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 / GFZ von 0,8 fest. Außerdem wurden eine Stellplatzfläche, ein Pflanzstreifen und ein Fußweg mit einem Gehrecht festgesetzt.



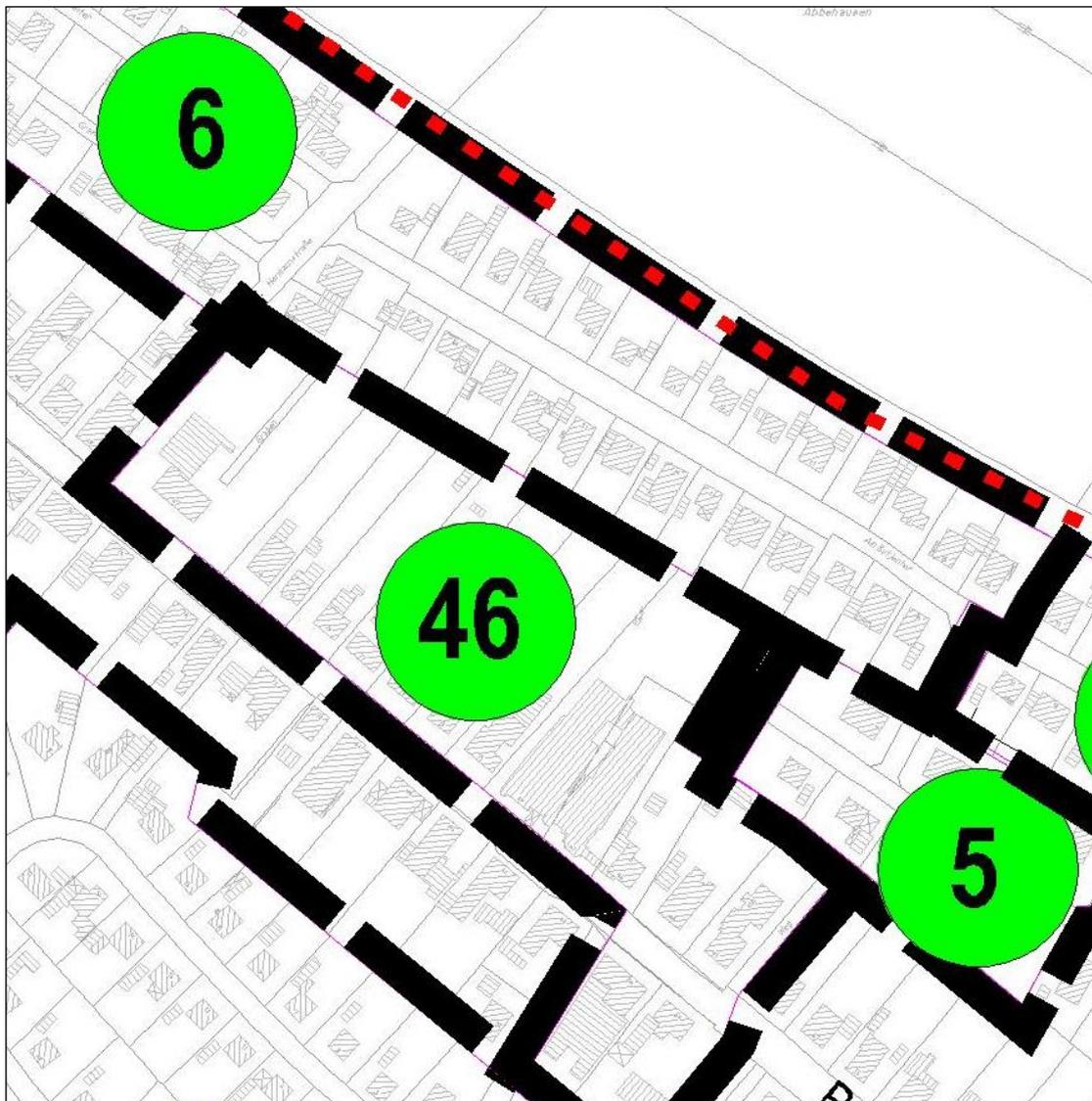
#### 4.4. Angrenzende Bebauungspläne

An den Bebauungsplan Nr. 46 grenzen die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 5 (Abbehausen) und Nr. 6 (Abbehausen).

Der Bebauungsplan Nr. 5 (Abbehausen) erlangte am 27.01.1970 Rechtskraft. Er setzt für die Flächen an der Richardstraße ein allgemeines Wohngebiet (WA) als offene Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 / GFZ von 0,7 fest.

Der Bebauungsplan Nr. 6 (Abbehausen) erlangte am 27.01.1970 Rechtskraft. Er setzt für die Flächen an der Straße „Am Butjenter“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) als offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 / GFZ von 0,8 fest.

Planübersicht:



## **5. Städtebauliche Situation**

### **5.1. Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes**

Das Änderungsgebiet wird derzeit durch den Hotelkomplex „Butjadinger Tor“ geprägt. Entlang der Butjadinger Straße schließen sich in westlicher Richtung Wohn- und Geschäftsgebäude an. Der rückwärtige Bereich wird als Parkplatzzfläche für das Hotel genutzt. Rückwärtig grenzen die Gärten der Nachbargrundstücke an das Plangebiet.

### **5.2. Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung**

Die Einzelhandelsversorgung des Gebiets erfolgt über einen Nahversorgungsmarkt an der Butjadinger Straße, der in ca. 500 m entfernt liegt. Außerdem bietet der Ortsteil Abbehausen eine gute allgemeine Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Kindergarten, Grundschule und Hauptschule befinden sich in ca. 250 m Entfernung im Ortsteil Abbehausen selbst. Realschule, Gymnasium, Stadtbibliothek sowie das Rathaus werden durch den ÖPNV angefahren.

## **6. Anlass und Ziel der Planung**

Das Hotel „Butjadinger Tor“ plant den Neubau eines Brauhauses sowie eines Gästehauses mit ca. 30 Doppelzimmern. Das bestehende Hotel soll durch einen Anbau mit einem weiteren Gastraum erweitert werden. Für diese neuen Gebäude bedarf es der Anlage eines neuen Parkplatzes sowie eines Lärmschutzwalles. Um dieses planungsrechtlich zu sichern, wird eine Bebauungsplanänderung notwendig.

Ein Teil der Baufläche ist im bisherigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und wird als zukünftig als Mischgebiet festgesetzt. Hierdurch wird die vorhandene Nutzungsstruktur im Änderungsbereich berücksichtigt und die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich eingebunden. Der im Urplan festgesetzte Fußweg mit Gehrecht ist nicht umgesetzt worden, städtebaulich und planungsrechtlich aber verzichtbar und wird daher nicht wieder festgesetzt. Ebenfalls wird auf die ursprünglich festgesetzte Stellplatzfläche verzichtet, da im Mischgebiet gemäß § 12 BauNVO Stellplätze zulässig sind. Insgesamt gesehen handelt es sich bei der Änderung durch die Anpassung an die heutigen Nutzungsanforderungen um eine Maßnahme der Innenentwicklung, sowie eine städtebauliche Nachverdichtung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

## **7. Öffentliche Belange**

### **7.1. Naturschutz und Landschaftspflege**

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der im Urplan festgesetzte Streifen mit Pflanzbindungen rund um die vorhandenen Parkplatzflächen bleibt im Norden und Osten erhalten. In diesen Bereichen wird er mit den notwendigen Lärmschutzmaßnahmen kombiniert (siehe textliche Festsetzung Nr. 11).

Um den im Westen wegfallenden Streifen mit Pflanzbindung zu kompensieren, sind innerhalb von Stellplatzflächen pro fertig gestellte 6 Kfz-Stellplätze mindestens 1 Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 12).

### **7.2. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

#### **7.2.1. Erschließung**

Die Verkehrserschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die Butjadinger Straße (L 860).

Die Nahverkehrsverbindungen sind durch die Haltestelle „Abbehausen Venema“ (Linien 402, 404, 406 und 408) unmittelbar im Plangebiet vorhanden. Hierdurch bestehen Verbindungen nach Nordenham, Schwei und Eckwarden. Am Bahnhof Nordenham bestehen Anbindungen an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) der Linie R8, sowie weitere Verknüpfungen in Richtung der Oberzentren Bremen, Oldenburg und Bremerhaven.

#### **7.2.2. Versorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die öffentlichen Netze der Versorgungsunternehmen.

#### **7.2.3. Entsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser wird im Trennsystem dem städtischen Klärwerk zugeleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 wird durch die bereits vorhandenen offenen Wasserzüge abgeleitet. Wird durch Baumaßnahmen ein Versiegelungsgrad von über 40 % erreicht, sind hydraulische Nachweise zu führen und ggf. Rückhaltesysteme vorzusehen. Es dürfen maximal 80 % der Fläche versiegelt werden (siehe textliche Festsetzung Nr.2).

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

### **7.3. Lärmimmission**

Eine Vereinbarkeit von einem allgemeinen Wohngebiet mit einem Mischgebiet im Bezug auf die Lärmimmissionen ergibt sich aus den vorgegebenen Gebietsabstufungen aus der Baunutzungsverordnung.

Für die Bauleitplanung ist jedoch die L 860 – Butjadinger Straße als Lärmimmissionsquelle zu beachten. Diese Betrachtung wurde im Rahmen der Schallimmissionsprognose für das geplante Bauvorhaben des Hotels „Butjadinger Tor“ durchgeführt. Dieses Gutachten liegt als Anlage dieser Begründung bei. Aus dem Gutachten wird hier der für das Bauleitplanverfahren relevante Teil der Zusammenfassung zitiert.

#### Zusammenfassung

Die ted GmbH wurde von Herrn Venema, „Butjadinger Tor“, Butjadinger Straße 62 - 69 in 26954 Nordenham beauftragt, schalltechnische Berechnungen für den Neu- und Umbau des Butjadinger Tores in Nordenham durchzuführen.

Es ist vorgesehen, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Nordenham im Bereich des Landhotels „Butjadinger Tor“ zu ändern. Im Rahmen der Planungen sollen die durch die Landesstraße L 860 - Butjadinger Straße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Nordenham verursachten Verkehrslärmimmissionen ermittelt und beurteilt werden.

#### Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr

Die Berechnungen haben ergeben, dass der Orientierungswert der DIN 18005/ N2 / für allgemeine Wohngebiete im westlichen Bereich des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 46 in der Tageszeit bis zu einem Abstand

von ca. 45 m, ausgehend von der Mitte der L 860, überschritten werden kann. Im östlichen Bereich kann der Orientierungswert der DIN 18005/ N2 / für Mischgebiete in der Tageszeit bis zu einem Abstand von ca. 20 m, ausgehend von der Mitte der L 860, überschritten werden.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV/ G6 / für allgemeine Wohngebiete können tagsüber in einem Abstand von ca. 20 m und nachts in einem Abstand von ca. 25 m ausgehend von der Mitte der L 860 eingehalten werden. Im Bereich des Mischgebietes können die Grenzwerte der 16. BImSchV/ G6/ tagsüber in einem Abstand von ca. 8 m und nachts in einem Abstand von ca. 15 m ausgehend von der Mitte der L 860 eingehalten werden.

Es wurden Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 / N4 / berechnet, auf deren Grundlage die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen abgeleitet wurden. Den Lärmpegelbereichen liegt der maßgebliche Außenlärmpegel zugrunde.

Die angestrebten Mischgebietsflächen, in denen die Orientierungswerte nach DIN 18005/ N3/ überschritten werden, befinden sich in den Lärmpegelbereichen III und IV. Die angestrebten Flächen für allgemeine Wohngebiete, in denen die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten werden, befinden sich in den Lärmpegelbereichen II, III und IV. Im Bereich des als Mischgebiet dargestellten Areals überwiegen die nicht relevanten Lärmpegelbereiche I und II. Die als allgemeines Wohngebiet dargestellten Flächen liegen überwiegend innerhalb des nicht relevanten Lärmpegelbereiches I (siehe textliche Festsetzungen Nr. 8 und 9)

Außerdem wird im Nordosten des Plangebiets die bestehende Lärmschutzmaßnahme erhöht (siehe textliche Festsetzung Nr. 10).

#### **7.4. Brandschutz**

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz (NBrandSchG) obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben hierfür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereit zu stellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung in den Baugebieten. Von der Ermächtigungsgrundlage des § 37 Absatz 1 Ziffer 5 Nds. Brandschutzgesetz, die Löschwasserversorgung durch Erlass einer Verordnung zu regeln und dabei die für erforderlich gehaltenen Löschwassermengen zu bestimmen, wurde kein Gebrauch gemacht. Zur Orientierung kann dabei bezüglich der

Löschwassermenge nur auf das Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zurückgegriffen werden. Danach wird der Mindestlöschwasserbedarf zur Sicherstellung des Grundschutzes in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ermittelt. In einem Mischgebiet mit einer GFZ von 0,8 beträgt die hierfür erforderliche Mindestlöschwassermenge 96 cbm/h, was einer Fördermenge von 1.600 l/min. entspricht.

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46, wird durch den vorhandenen Bestand an Hydranten abgedeckt. Es befinden sich 3 Hydranten in 150 m Abständen entlang der Butjadinger Straße.

Außerdem befindet sich in der Straße „Ahnenring“ ein weiterer Löschwasserbrunnen (ca. 100 m zum Plangebiet)

#### **7.5. Altlasten, Altablagerungen**

Altlasten sind im Geltungsbereich der 1. Änderung den Bebauungsplan Nr. 46 derzeit nicht bekannt und sind auch nicht zu erwarten (siehe nachrichtliche Übernahme Nr. 3).

#### **7.6. Archäologische Denkmalpflege**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Natur- oder Bodendenkmale (siehe nachrichtliche Übernahme Nr.1).

#### **7.7. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 bis 122 BauGB sind nicht erforderlich.

#### **7.8. Kampfmittel**

Bodenkontaminationen durch Kampfmittel sind nicht bekannt. Im Plangebiet liegen keine Verdachtsflächen.

## **8. Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

### **8.1. Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 wird ein Mischgebiet (MI 1+2) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

In den Mischgebieten des Änderungsbereichs sind Vergnügungsstätten nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Mit dem Ausschluss dieser Nutzung soll die bisherige Nutzungsstruktur des Mischgebietes im Umfeld des Änderungsbereichs gewahrt bleiben.

### **8.2. Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der bisherigen Festsetzung des Urplans wird die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 und die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn für die Oberflächenentwässerung hydraulische Nachweise erbracht und Rückhaltesysteme oder adäquate Maßnahmen vorgesehen werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Diese abweichende Bestimmung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dient dem Bauvorhaben des Hotel „Butjadinger Tor“ und ist in einem Mischgebiet an dieser Stelle städtebaulich vertretbar.

In den Mischgebietgebieten (MI 1+2) sind 2 Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus dem Urplan übernommen.

### **8.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen**

Innerhalb des Mischgebietes 1 (MI 1) wurde eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Damit orientiert man sich an den Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne. Da das Hotel „Butjadinger Tor“ sich weiterentwickeln möchte und die Erweiterung des bisherigen Bestandes städtebaulich vertretbar ist, wird im Mischgebiet 2 (MI 2) eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von max. 85 m festgesetzt. Diese Festsetzung gilt, wie die offene Bauweise, innerhalb der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die überbaubaren Bereiche sind insgesamt sehr großzügig festgesetzt worden.

Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) und Anlagen, die Gebäude sind und von denen eine Wirkung wie von einem Gebäude ausgeht (z.B. Überdachte Verbindungswege, Geräteschuppen), sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, sofern sie einen Abstand gleich ihrer Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5 m zu jeder Grundstücksgrenze einhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Damit soll ein Heranrücken dieser baulichen Anlagen an Nachbargrundstücke verhindert werden und die städtebauliche Struktur erhalten bleiben.

Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) und Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkung wie von einem Gebäude ausgeht (z.B. Biergärten, Terrassen etc.), sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

Kleingaragen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Garagenverordnung (GaVO), sowie offene Kleingaragen (Carports/ überdachte Stellplätze) gem. § 1 Abs. 3 GaVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Diese Festsetzung wird aus dem Urplan übernommen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **8.4. Sichtdreiecke**

Gemäß der Richtlinie RAS-K-1 sind unter anderem Zu- und Abfahrten von Parkplätzen an Straßen der Kategorien C (angebaute Hauptverkehrs- und Hauptsammelstraße innerhalb bebauter Gebiete) aus verkehrstechnischer Sicht mit Knotenpunkten vergleichbar. An Knotenpunkten sind Sichtfelder einzuhalten. Bei der Butjadinger Straße (L 860) handelt es sich um eine Straße der Kategorie C. Da der Fuß- und Radweg entlang der Butjadinger Straße ein viel genutzter Schulweg ist, sind an Zu- und Abfahrten von Parkplätzen mit mehr als 10 Stellplätzen die Sichtfelder (mit Ausnahme der Annäherungssicht) gemäß der RAS-K-1 einzuhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 7). Auf die Annäherungssicht, kann gemäß RAS-K-1, innerhalb bebauter Gebiete verzichtet werden.

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO), sowie Nebenanlagen, die Gebäude sind (gem. § 14 BauNVO),

nicht zulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen mit sichtbehindernden Elementen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m über der Straßenoberfläche zulässig. Außerdem gilt, dass Bepflanzungen wie Büsche, Stauden, Hecken usw. eine Höhe von 0,5 m über Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten dürfen. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mindestens 2,5 m über der Fahrbahnoberfläche liegt.

### **8.5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

In der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen muss eine Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von 2,8 m über der gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 16 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erstellt werden. Auf der für die Lärmschutzmaßnahmen nicht benötigten Fläche sind Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Feuerwehruzufahrten zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 10).

### **8.6. 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. 04731-84200 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. 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.

3. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder -kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
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. Verrohrung, Uferbefestigung, Vertiefung, Verbreiterung und Verfüllungen sind nicht zulässig. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde und unterliegen dem Niedersächsischen Wasserschutz.
5. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grüppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Der Wasserabfluss ist jederzeit zu gewährleisten.

#### **8.7. Hinweise**

1. Diesem Bebauungsplan liegen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 446), und die sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.
2. Im Plangebiet bestehen ggf. Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Vor dem Baubeginn von Bauvorhaben sind die aktuellen Bestandspläne bei den verschiedenen Versorgungsunternehmen einzuholen.

#### **9. Umweltbericht**

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## **10. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes**

Die Kosten werden mit Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages durch den Investor übernommen. Der Stadt Nordenham entstehen somit keine Kosten.

## **11. Verfahrensablauf**

### **11.1. Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 17.06.2010 den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 46 gefasst. Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet.

### **11.2. Öffentliche Auslegung**

Öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 und Nr. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB.

In seiner Sitzung am 17.06.2010 hat der Rat der Stadt Nordenham beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 nebst Entwurf der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 im beschleunigten Verfahren erfolgte in der Zeit vom 16.09.2010 bis einschließlich 15.10.2010 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

### **11.3. Satzungsbeschluss**

Am 16.12.2010 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

**12. Städtebauliche Kenndaten**

<b>Objektart</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Gesamtflächenanteile</b>
Mischgebiete	MI 1:	4834	41%
	MI 2:	6906	59%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>Summe:</b>	<b>11740</b>	<b>100%</b>

Nordenham, 18.01.2011

( L.S. )

gez.: H. Francksen  
Bürgermeister