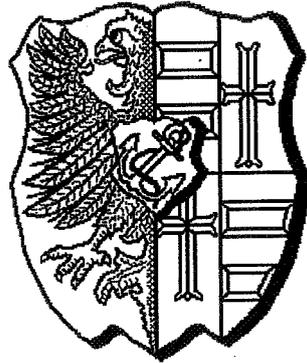


# Stadt Nordenham



## Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 4, 6. Änderung, im vereinfachten  
Verfahren (Gebiet östlich Bonner Straße/nördlich  
Hannoversche Straße)**

Verfahrensstand: (§ 13 BauGB) 13.06.2002

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
01. Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanänderung	3
02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	4
04. Planunterlage/Katasterunterlage	5
05. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	5
06. Anschlußplanung bzw. Inhalt des Urplanes	6
07. Städtebauliches Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	7
08. Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 8.1 Art der baulichen Nutzung 8.2 Sonstige Festsetzungen/Textliche Festsetzungen	7
09. Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
10. Altlasten, Altablagerungen	8
11. Immissionsschutz/Lärmimmissionen	8
12. Naturschutz und Landschaftspflege, Ausgleichsmaßnahmen, Umweltschützende Belange in der Abwägung gemäß § 1 a BauGB	8
13. Historische Bodenfunde	9
14. Brandschutz	9
15. Kosten und Finanzierung der Bebauungsplanänderung	10
16. <u>Verfahrensablauf:</u> a) Änderungsbeschluß b) Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) c) Satzungsbeschluß	10

## **01. Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanänderung**

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), mit Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I Seite 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umstellung von Vorschriften aus den Bereichen des Verkehrs-, Bau- und Wohnungswesens sowie der Familie, Senioren, Frauen und Jugend auf den Euro (Zehntes Euro-Einführungsgesetz - 10. EuroEG) vom 15.12.2001 (BGBl. S. 3762) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. Seite 382), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Niedersächsischen Euro-Anpassungsgesetzes vom 20.11.2001 (Nds. GVBl. S. 701), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 13.06.2002 als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen im geänderten 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 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

## **02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das neue Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Teil 1 und 2 (veröffentlicht im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 5 vom 09.03.1994 sowie Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 16 vom 25.07.1994), enthält keine Darstellung, die der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 widersprechen. Ferner widerspricht die B-Planänderung nicht der Entwurfsergänzung 1997 zum LROP. Der Entwurf des regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Wesermarsch wird gleichsam von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

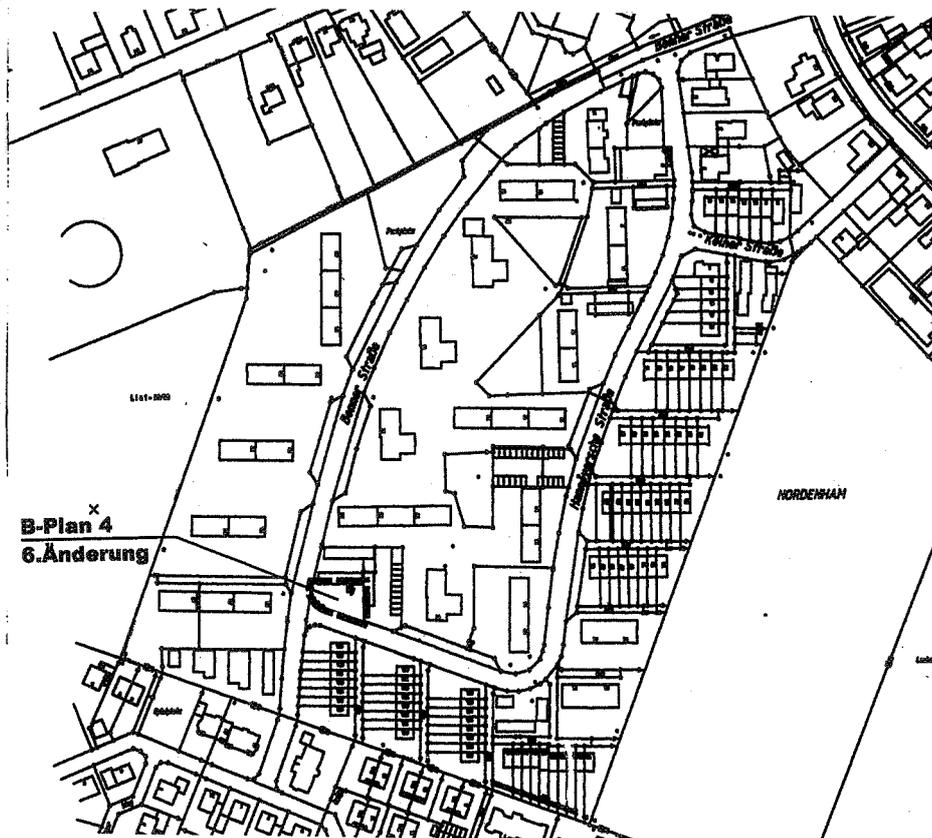


**04. Planunterlage/Katasterunterlage**

Gemäß den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VVBauGB) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz (NVerKatG) wurde eine entsprechende Planunterlage/Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 vom Katasteramt Brake erstellt. Die Planunterlage entspricht dabei dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und zeigt alle städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen auf. Die erforderliche Vervielfältigungserlaubnis zum Zwecke der Bauleitplanung wurde erteilt.

**05. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes/der Änderung ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht (im Maßstab 1 : 5000) zu ersehen.



Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4, 6. Änderung, betrifft das Flurstück 8/149 der Flur 11 in der Gemarkung Nordenham.

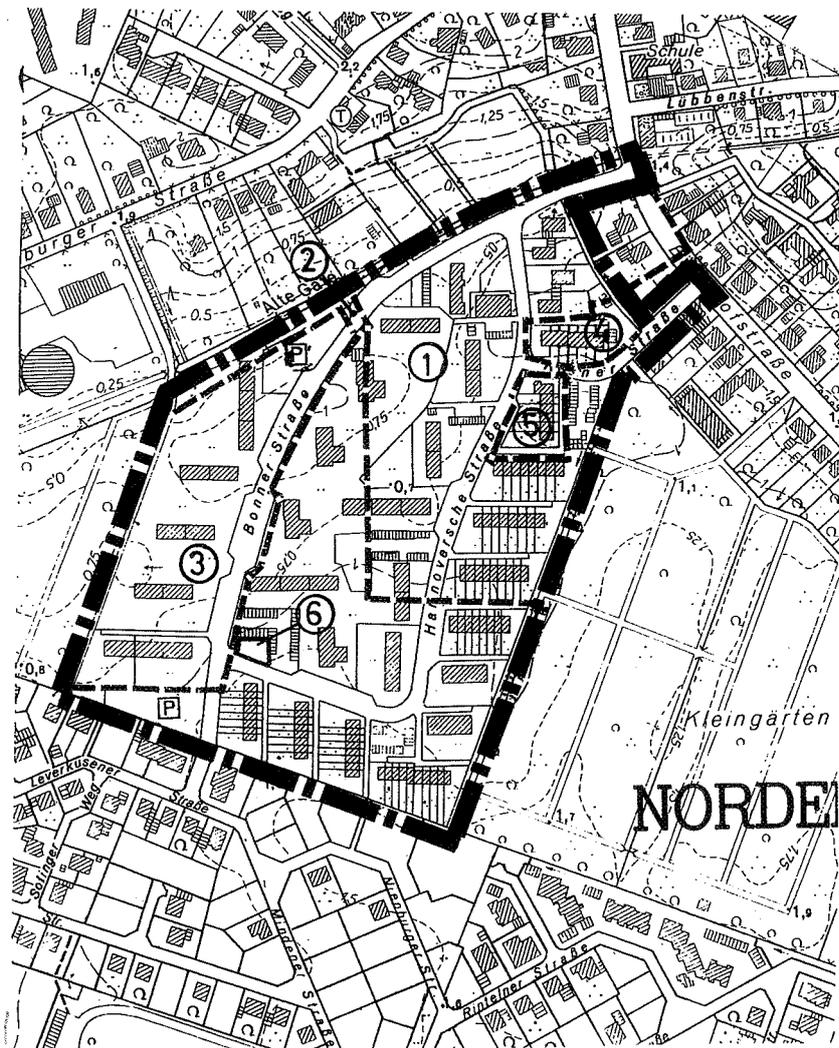
Der o. a. Geltungsbereich befindet sich östlich der Bonner Straße und nördlich der Hannoverschen Straße.

**06. Anschlußplanung bzw. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 4**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 4, der in diesem Bereich ein reines Wohngebiet mit einer Geschößzahl von III Vollgeschossen bei einer offenen Bauweise festsetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die Geschößflächenzahl 0,9.

Im westlich angrenzenden Bereich der geplanten 6. Änderung schließen die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 an. Hier ist ein reines Wohngebiet mit einer Geschößzahl von II Vollgeschossen bei einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschößflächenzahl 0,7.

Nördlich des Bereichs des zur Zeit gültigen Bebauungsplans Nr. 4, in dem die beabsichtigte 6. Änderung liegt, schließt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 an. Es handelt sich ebenfalls um ein reines Wohngebiet mit einer Geschößzahl von II Vollgeschossen, die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschößflächenzahl 0,7.



## **07. Städtebauliches Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Im Bereich der Bonner Straße und Hannoverschen Straße ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf öffentlichen Parkplätzen wegen starker Zunahme der Anzahl von Fahrzeugen in den letzten Jahren laut Anlieger immer schwieriger geworden. Daher beabsichtigt eine Anliegergemeinschaft, einen Teil des Eckgrundstücks Bonner Straße/Hannoversche Straße zu erwerben und dort angrenzend an die bestehenden Garagen sieben Fertiggaragen zu errichten.

Das geplante Vorhaben erfordert, eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen, hier Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen (GGa), auszuweisen ( § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB ).

Die Planung ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da es sich hier um eine Restfläche handelt und damit eine Bündelung der Garagenanlagen erreicht wird.

## **08. Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

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

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO, wie im z.Zt. rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 ausgewiesen, übernommen.

### **8.2 Sonstige Festsetzungen / Textliche Festsetzungen**

Eine Teilfläche des Grundstücks wird als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen (GGa), festgesetzt. Der übrige Teil des Grundstücks wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung privat festgesetzt.

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

### **Verkehrliche Erschließung:**

Die verkehrliche Erschließung für das Flurstück 8/149 erfolgt über die Hannoversche Straße. Die vorgenannte Straße ist ausgebaut und befindet sich in einem relativ

guten Zustand. Die notwendige verkehrliche Erschließung ist somit sichergestellt und verursacht keine weiteren Kosten, da die weiterführende Erschließung auf dem Privatgrundstück erfolgt.

Entsorgung, Abfallbeseitigung, Abwasser und Regenwasser:

Das anfallende Regenwasser ist für das Flurstück 8/149 in den vorhandenen Regenwasserkanal des Trennsystems innerhalb der Hannoverschen Straße abzuleiten.

**10. Altlasten, Altablagerungen**

Es sind keine Altlasten oder Ablagerungen in diesem Gebiet bekannt.

**11. Immissionsschutz, Lärmimmissionen**

Lärmimmissionen

Durch die geplante Bebauungsergänzung ist keine Verschlechterung der Lärmsituation zu erwarten.

**12. Naturschutz und Landschaftspflege, Ausgleichsmaßnahmen,  
Umweltschützende Belange in der Abwägung gemäß § 1 a BauGB**

Die durchzuführende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 beinhaltet im wesentlichen die selben Festsetzungen wie der Urplan. Die geplante Erweiterung der Garagenanzahl ist eine örtliche Anpassung, so daß ein Eingriff im Sinne des Naturschutzes nicht stattfindet. Als Ausgleich für die zu versiegelnden Flächen wird auf der verbleibenden Fläche eine ortsübliche Begrünung festgesetzt.

### **13. Historische Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen , 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.

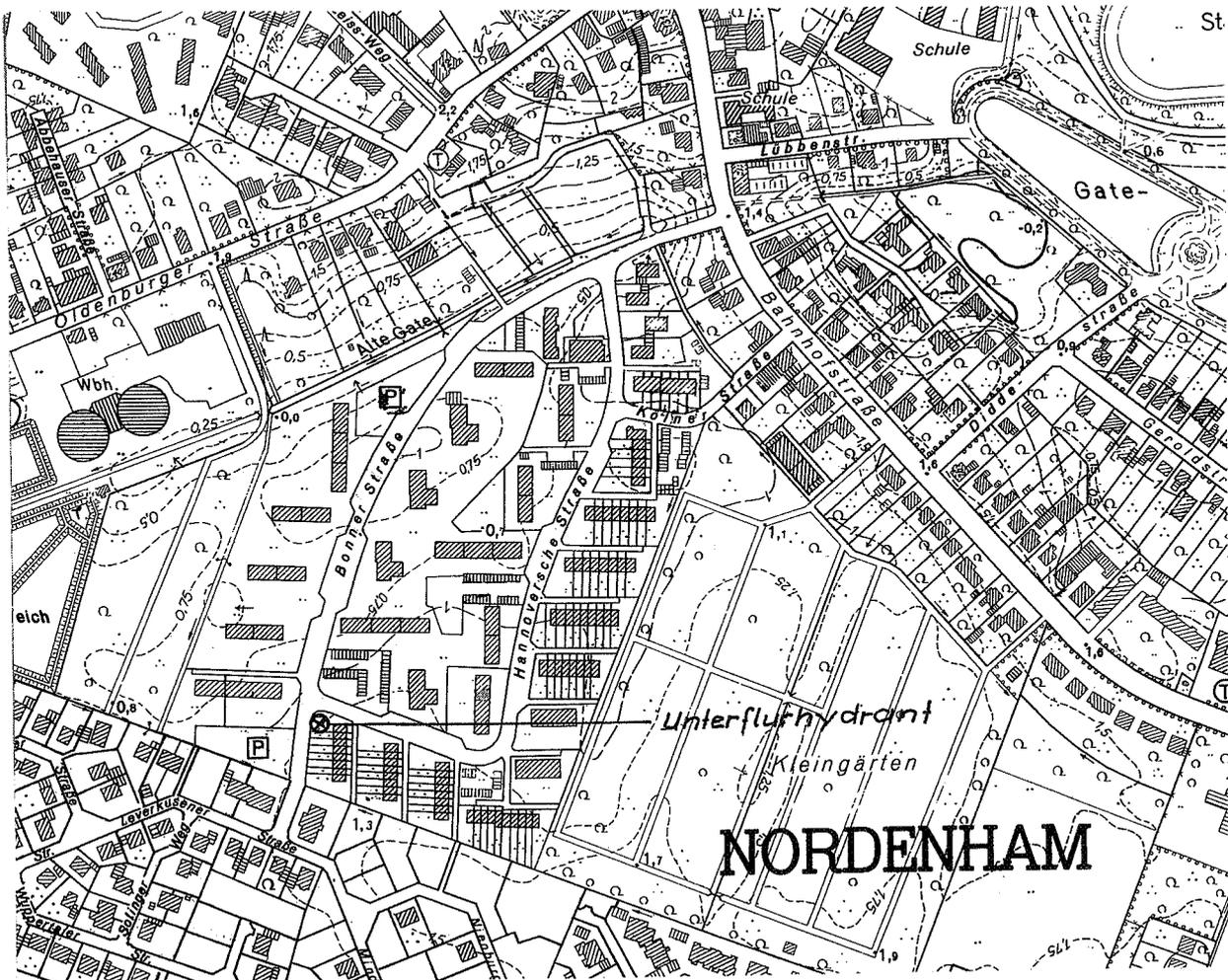
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **14. Brandschutz**

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz (NBrandSchG) obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben hierfür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereitzustellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung, z.B. bestehend aus Hydranten, Löschwasserbrunnen und Zisternen.

Aus dem Lageplan ist zu ersehen, daß im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der vorhandene Bestand an Hydranten ausreichend ist, um oben genannter gesetzlicher Forderung zu entsprechen.

Lageplan nächste Seite



### 15. Kosten und Finanzierung der Bebauungsplanänderung

Die Kosten des Änderungsverfahrens werden durch einen städtebaulichen Vertrag mit den Erwerbern des Grundstücks abgesichert.

### 16. Verfahrensablauf

#### **a) Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß**

Im Jahre 1964 wurde der Bebauungsplan Nr. 4 aufgestellt.

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 13.12.2001 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 zu ändern.

**b) Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, d. h. es erfolgte keine frühzeitige Bürgerbeteiligung und öffentliche Auslegung. Den von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Bürgern sowie den Trägern öffentlicher Belange wurde innerhalb angemessener Frist vom 19.02.02 bis 19.03.02 Gelegenheit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben.

**c) Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Nordenham hat am 13.06.2002 den Bebauungsplan Nr. 4 als Satzung beschlossen.

Nordenham, 18. NOV. 2002



Münzberg, Bürgermeister



Fugel, Stadtdirektor