

## S a t z u n g

der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 31 (Gelände der Erbgemeinschaft Venitz, östlich des Mittelweges)

---

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 **26. 8. 76** folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Geltungsbereich und Bestandteile

1. Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 31" ist Bestandteil dieser Satzung.
2. Die Grenze des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung verbindlich gekennzeichnet worden.

### § 2

#### Bauland

Die gesamten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen, sind Bauland.

### § 3

#### Bauweise

Die Bauweise ist in der Planzeichnung festgesetzt.

### § 4

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden.

### § 5

#### Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung ausschließlich Wohngebäude. Die gemäß § 3 Abs. 3 als Ausnahme zulässigen baulichen Anlagen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

### Maß <sup>§ 6</sup> der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Angabe der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung festgesetzt.

### § 7

#### Garagen und Nebengebäude

1. Nebengebäude und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen

errichtet werden.

2. 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 26. 8. 76

*Terbor*  
Bürgermeisterin

*[Signature]*  
Stadtdirektor

GENEHMIGT  
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES  
V. 23. JUNI 1960 (BGBl. I. S. 341) GEMÄSS  
VERFÜGUNG VOM 25. NOV. 1976

DER PRÄSIDENT DES NIEDERS  
VERW. BEZIRKS OLDENBURG  
Oldenburg, den 25. NOV. 1976

Im Auftrage:

*Schönckel*



Beiglaubigt  
*[Signature]*  
Verwaltungsangestellte

## A n l a g e

zu der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 31 (Gelände der Erbgemeinschaft Venitz östlich des Mittelweges) vom **26.8.76**

### Begründung

zu der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 31 (Gelände der Erbgemeinschaft Venitz östlich des Mittelweges)

#### 1. Zweck u. Grundlagen des Bebauungsplanes

- 1.1 Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei Venitz bildet eine größere Baulücke innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles östlich des Mittelweges. Die geschlossene Ortslage, die Nähe zum Stadtzentrum sowie die günstige Erschließungsmöglichkeit haben den Rat der Stadt Nordenham bewogen, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen.
- 1.2 Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 6 u. 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 2 u. 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 **26.8.76** beschlossen worden.

Aufgrund der durchgeführten Eingemeindungen ist der Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham außer Kraft getreten. Daher kann der Bebauungsplan nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Ausnahmeregelung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des BBauG muß deshalb in Anspruch genommen werden (Runderlaß des Sozialministers vom 17.10.1974).

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 i.M. 1:1000, aufgestellt vom Katasteramt Brake, verwendet worden.

#### 3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

#### 4. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

- 4.1 Das Baugebiet wird über eine vom Mittelweg aus in östlicher Richtung verlaufende Stichstraße mit Wendeplatz erschlossen. Die Stichstraße erhält eine Fahrbahn von 5,50 m Breite. Die Spur für Fußgänger ist durch Materialwechsel in dieser Fahrbahn besonders gekennzeichnet. Die Kraftfahrzeuge der Anlieger sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Vor den Garagen ist deshalb ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe vorzusehen. Für die Wendemöglichkeit in der Stichstraße sorgt ein Wendeplatz, dessen Abmessung das Wenden auch z.B. von Müllfahrzeugen bei einmaligem Zurücksetzen zuläßt. Zur ausreichenden Beleuchtung werden Aufsatzleuchten in ca. 30 m Abstand installiert.
- 4.2 Die nächste Haltestelle der Nahverkehrsverbindungen (Linienbus) befindet sich an der Ecke Mittelweg/Bahnhofstraße. Die Fußwegentfernung zu der Haltestelle vom Wendeplatz der Stichstraße beträgt ca. 400 m. Die Versorgung des Bereiches mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die Nähe des Stadtzentrums (Entfernung ca. 800 m vom Zentrum des Baugebietes) sichergestellt. Im Geltungsbereich selbst können jedoch nur Wohngebäude errichtet werden. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Form ausführen, sind in diesen Wohngebäuden 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.

Der auf der Nordseite des Bebauungsplanes verlaufende Schaugraben Nr. 2 bleibt zur Be- u. Entwässerung erhalten.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 wird nach dem Trennsystem entwässert, d.h. in der neuen Straße wird sowohl ein Regenwasser- als auch ein Schmutzwasserkanal verlegt. Jedes einzelne Grundstück wird an diese Leitungen angeschlossen. Als Vorfluter für die Regenwasserkanalisation wird der Schaugraben Nr. 2 genutzt. Der Schmutzwasserkanal wird an die vorhandene Kanalisationsleitung im Mittelweg angeschlossen.

#### 5. Kinderspielplatz

Spielplätze für Kleinkinder sind wegen der Art der Wohnungen entbehrlich. Auf die Anlegung eines Spielplatzes für Kinder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird verzichtet. In einer Entfernung von 600 m soll auf dem Gelände des ehemaligen Kreiskrankenhauses ein öffentlicher Spielplatz innerhalb von Grünanlagen eingerichtet werden. Wegen der Überschreitung der zulässigen Entfernung um 200 m dürfte jedoch die Ausnahmemöglichkeit nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze zur Anwendung kommen, da hierdurch die Eignung des Spielplatzes nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

6. Bauliche Nutzung und sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 38 sind auf den Bau von Eigenheimen abgestellt. Auf der Nordseite der Stichstraße sind sowohl Einzelhäuser, Doppelhäuser u. auch Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m zulässig. Auf der Südseite der Stichstraße sind in einem Teilgebiet nur Hausgruppen in geschlossener Bauweise zulässig. Vorgesehen sind eingeschossige Wohngebäude mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof. Daher wurde auch das Maß der baulichen Nutzung entsprechend erhöht.

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

7. Bodenordnung

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

8. Kosten

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

Grundstückskosten	DM 40.000,--
Straßen-Eltanschluß u. Beleuchtung	DM 100.000,--
Kanalisation und Entwässerung	DM 50.000,--
insgesamt	DM 190.000,--
	.....
	=====

Davon trägt die Stadt Nordenham den gesetzlichen Anteil.

Nordenham, den 26. 8. 76

*Terbor*  
Bürgermeisterin

*Stadtdirektor*  
Stadtdirektor