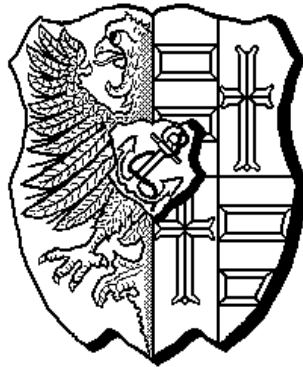


Stadt Nordenham



Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107

**„Gebiet östlich der Alten Heerstraße und südlich
der Heubergstraße in Esenshamm“**

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Amt für Stadtentwicklung, Walther-Rathenau-Straße 25, 26954 Nordenham

Inhaltsübersicht**Seite**

1.	Grundlagen des Bebauungsplanes.....	3
2.	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
3.	Planunterlage	5
4.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	5
5.	Angrenzende Bebauungspläne.....	6
6.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
7.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	6
8.	Inhalt des Bebauungsplanes - Festsetzungen im Sinne der Baunutzungs- verordnung (BauNVO)	7
8.1	Art der baulichen Nutzung	7
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	7
8.4	Sonstige Festsetzungen/Textliche Festsetzungen	7
8.5	Nachrichtliche Übernahme/Hinweise/Verfahrensschlussvermerk.....	8
8.5.1	Nachrichtliche Übernahme.....	8
8.5.2	Hinweise	9
8.5.3	Verfahrensschlussvermerk	9
9.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
9.1	Erschließung	9
9.2	Versorgung	10
9.3	Entsorgung	10
10.	Kinderspielplätze	10
11.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	10
12.	Darstellungen zum Immissionsschutz	12
12.1	Schall.....	12
12.2	Bodenbelastungen.....	13
13.	Brandschutz.....	13
14.	Historische Bodenfunde/Denkmale	14
15.	Bodenordnung	14
16.	Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes	14
17.	Verfahrensablauf:	14
17.1	Aufstellungsbeschluss	14
17.2	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	14
17.3	Satzungsbeschluss.....	15
18.	Städtebauliche Kenndaten.....	15

Anlagen

1	Grünordnungsplan von Dr. J. Gerdsmeyer, Greven
2 und 2a	Schalltechnisches Gutachten vom Institut für Technische und Angewandte Physik GmbH an der Carl-von-Ossietzky-Universität Oldenburg
3	Abkürzungsverzeichnis

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt [BGBl.] I S. 2414 Nr. 52), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt [Nds. GVBl.] S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422), aufgestellt und am 03.05.2012 vom Rat der Stadt Nordenham als Satzung beschlossen worden.

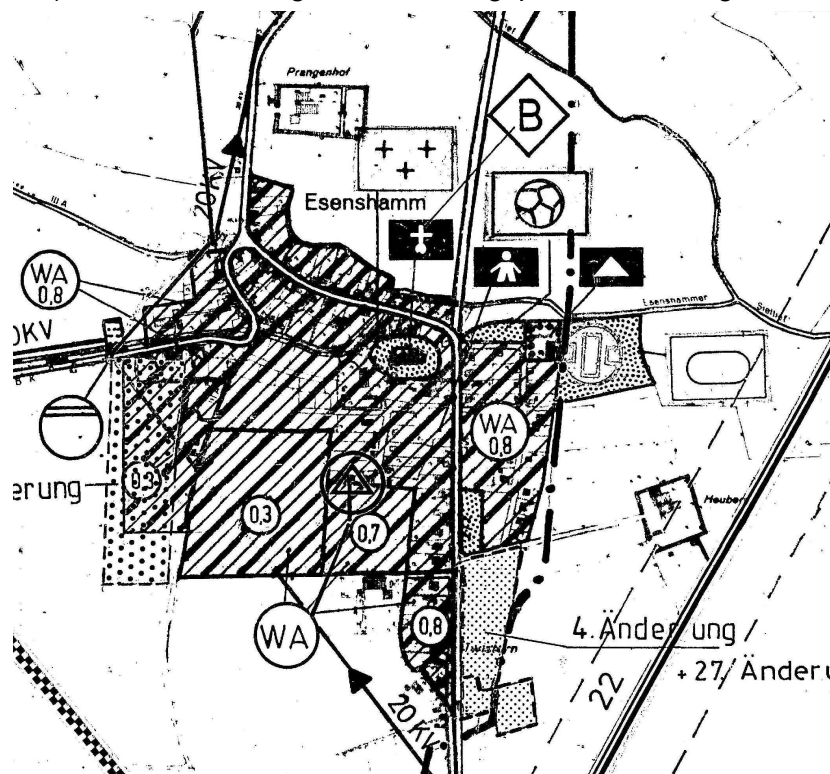
Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 wurde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet.

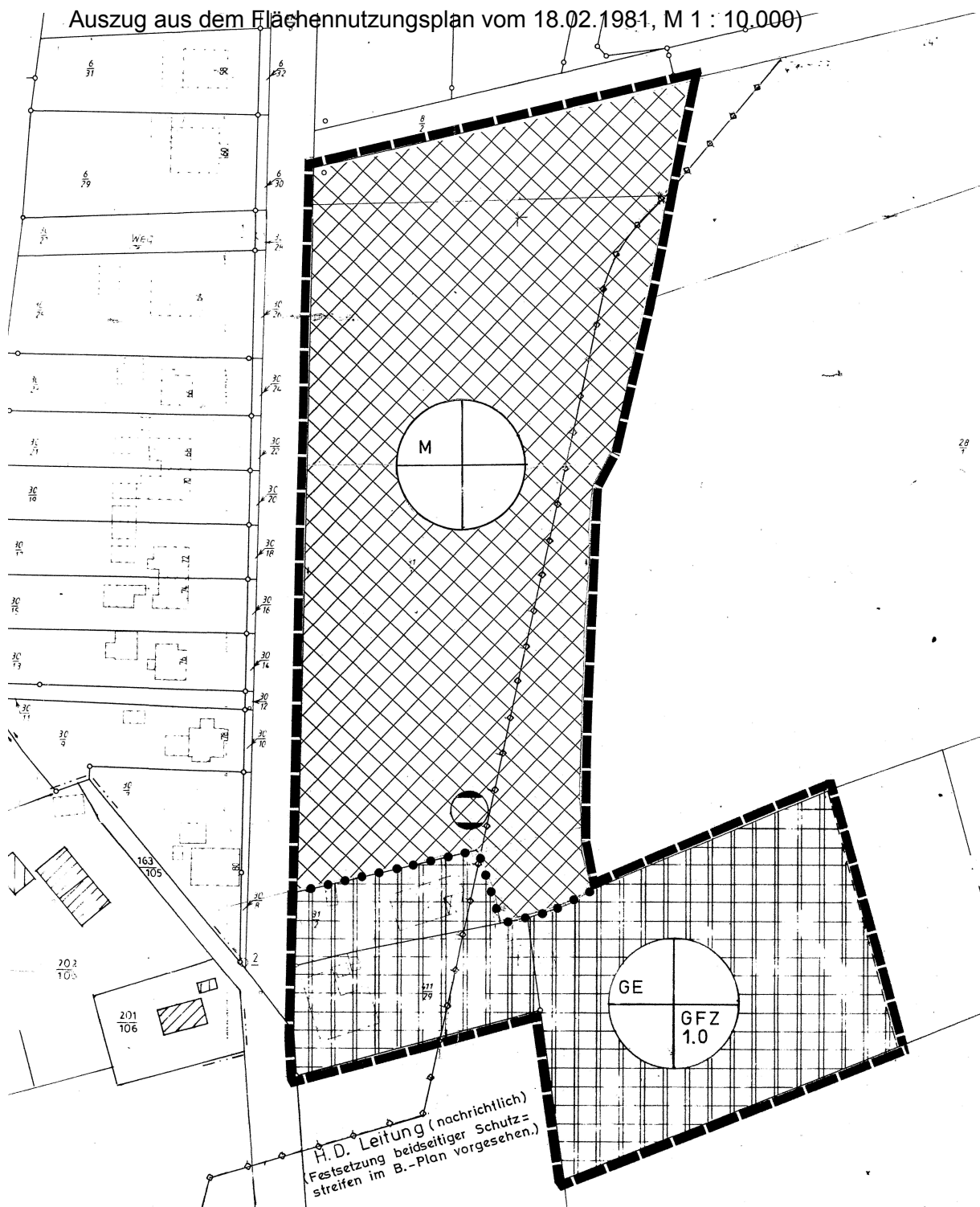
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf den § 9 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bebauungsplänen. Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauN-VO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert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

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) sah für den Planbereich der Flächennutzungsplanänderung eine landwirtschaftlich genutzte Fläche vor. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 20.03.1986, genehmigt mit Verfügung vom 29.05.1985 (Az. 309.7-21101-61007/4), änderte diese Darstellung und stellte für diesen Bereich ein Mischgebiet dar.

Um die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB) zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 geändert.





Auszug aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 27.06.1986 - jetzige Darstellung des Flächennutzungsplanes

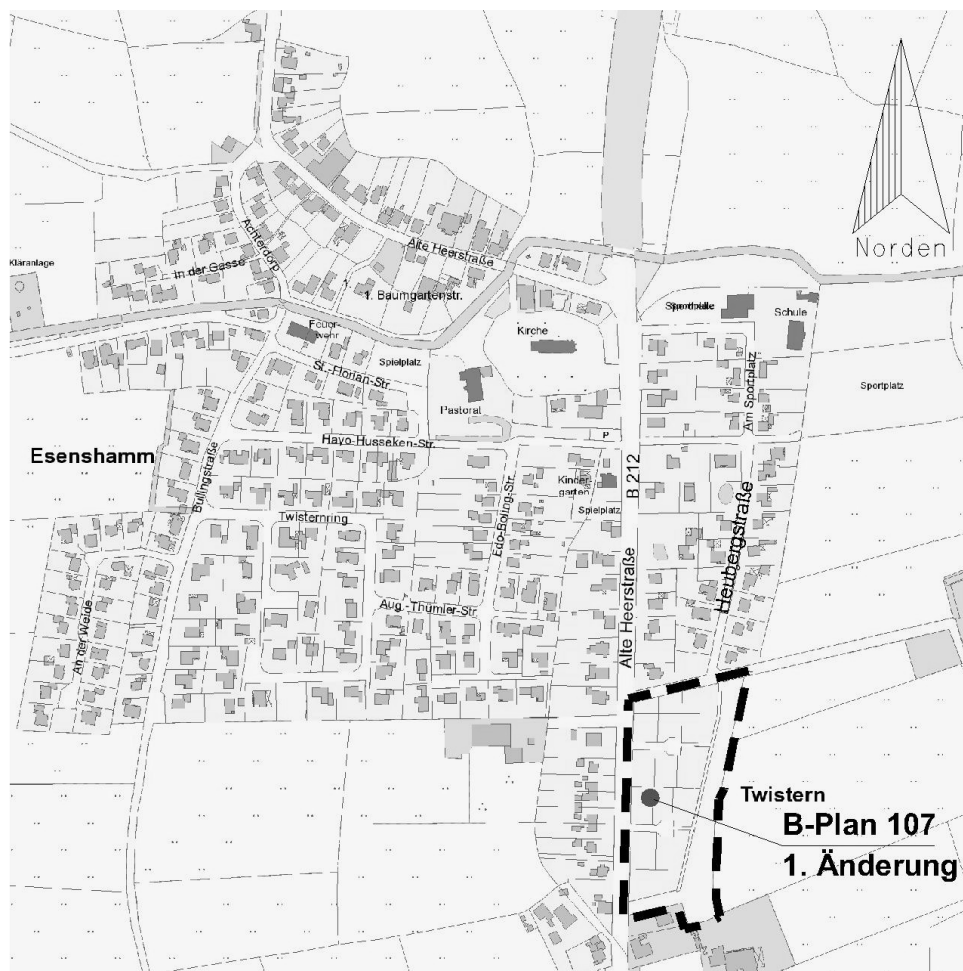
Durch das gesamte östliche Planungsgebiet verläuft eine Gashochdruckleitung. Dieser Geländestreifen mit dem erforderlichen Sicherheitsabstand von je 2,0 m rechts und links der Rohrachse ist als Grünfläche dargestellt.

3. Planunterlage

Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVerKatG) von dem Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Brake, im Maßstab 1 : 1.000 angefertigt.

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und ist darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen.

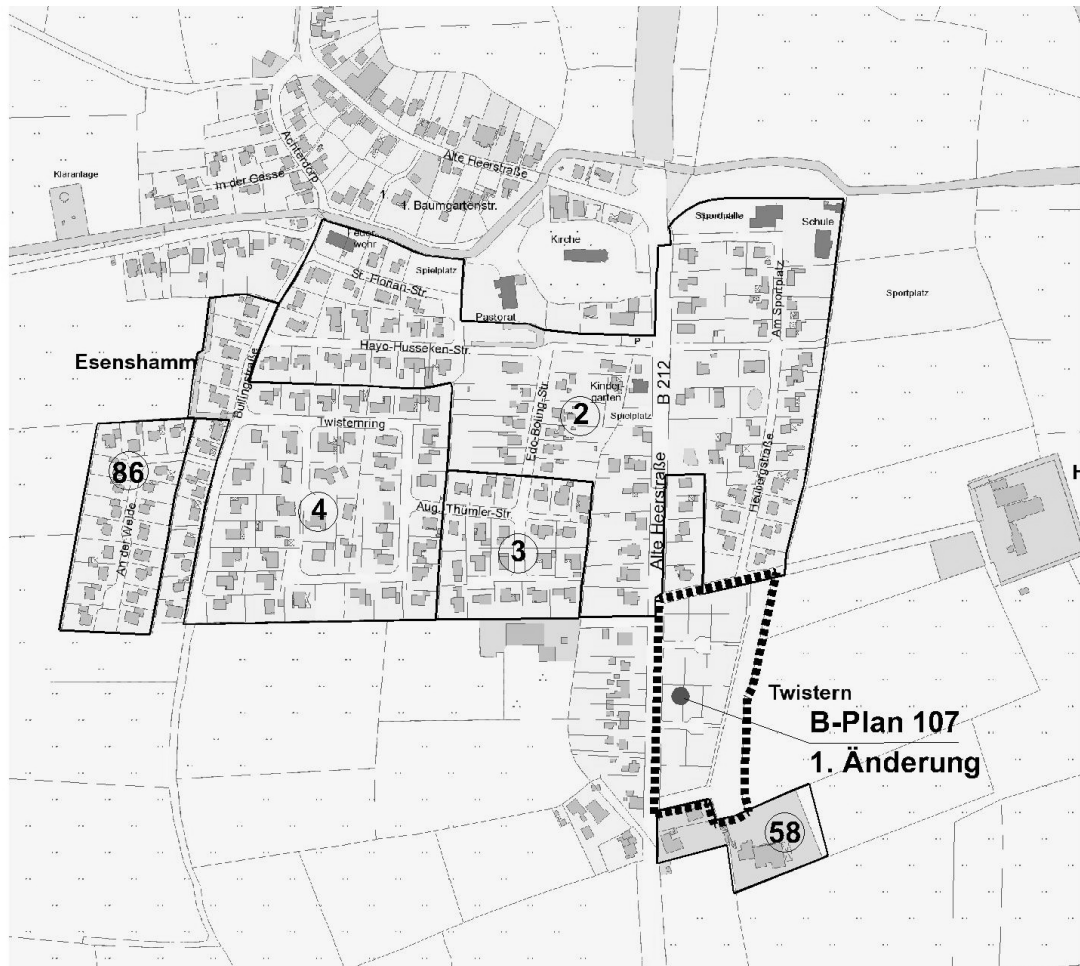


Der Bebauungsplanbereich umfasst die Flurstücke 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 31/3, 31/4, 31/19, 31/20, 31/21, 31/8, 31/9, 31/10, 31/11, 31/7, 31/6, 31/12, 31/13, 31/14, 31/18, 31/15, 31/16 und 31/17 der Flur 9, Gemarkung Esenshamm,

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 erstreckt sich östlich der Alten Heerstraße und südlich der Heubergstraße bis an ein kleines Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 58) und umfasst den gesamten Geltungsbereich des Urplanes.

5. Angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan erstreckt sich östlich der Alten Heerstraße und südlich der Heubergstraße bis an ein kleines Gewerbegebiet (Bebauungsplangebiet Nr. 58). Die Lage der angrenzenden Bebauungspläne ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.



6. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der § 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung vor. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen 2008 und des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Wesermarsch von 2003.

7. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

1. Anpassung von überbaubaren Flächen sowie
2. Aktualisierung des Schallgutachtens

Die heutige Situation stellt sich derart dar, dass sich westlich entlang der Alten Heerstraße bis zum südlichen Ortsausgang in Höhe des Bebauungsplanes Nr. 58 eine geschlossene Wohnbebauung entwickelt hat. Auf der östlichen Seite der Alten Heerstraße hat sich vom nördlich gelegenen Ortskern bis zur Heubergstraße in einem ausge-

wiesenen Allgemeinen Wohngebiet ebenfalls eine Wohnbebauung entwickelt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 sind bereits einige Wohnhäuser entstanden. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 wird eine zeitgemäße Weiterentwicklung sichergestellt.

In dem Ort Esenshamm herrscht eine Nachfrage nach geeignetem Wohnbauland. Bedarf besteht vor allem an Flächen, auf denen freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise errichtet werden können. Da die Bauflächen der bestehenden Bebauungspläne im Stadtgebiet Nordenham fast vollständig bebaut sind bzw. keine Grundstücke mehr zur Verfügung stehen, kann die Nachfrage nach Bauplätzen nicht mehr gedeckt werden. Die Ausweisung von weiterem Bauland ist deshalb vordringlich notwendig.

Mit der Ausweisung dieser Wohnbaulandfläche soll nunmehr die hohe Nachfrage an Einfamilienhausgrundstücken für Familien zum Teil kompensiert werden.

Gleichzeitig wird mit der Standortwahl des Bebauungsplanes Nr. 107 bzw. der 1. Änderung eine geeignete Ortsabrundung zum südlichen Ortsausgang östlich der Alten Heerstraße erreicht.

8. Inhalt des Bebauungsplanes - Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107, 1. Änderung, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht auch dem umliegenden Gebietscharakter, wie es sich im Laufe der Jahre entwickelt hat.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 der BauNVO vorgesehenen Arten von Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Mit diesen Festsetzungen soll der großen Nachfrage nach Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser nachgekommen werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Dies entspricht im Wesentlichen dem Maß der baulichen Nutzung des Bestandes in der Umgebung.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 107, 1. Änderung, wurde analog der vorhandenen näheren Umgebung allgemein eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Der Verlauf berücksichtigt dabei den Straßenverlauf sowie die zukünftige Grundstücksnutzung.

8.4 Sonstige Festsetzungen/Textliche Festsetzungen

Innerhalb der textlichen Festsetzungen werden festgesetzt:

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden.

2. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl 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.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass auch die Nebengebäude einen Abstand zu den Gräben einhalten (ausreichender Räumstreifen) und ein entsprechender Streifen von 5 m bzw. 3 m Breite entlang der Straßen freigehalten wird. Zudem soll verhindert werden, dass eine städtebauliche Zersiedelung durch Nebenanlagen eintritt.
4. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan näher beschrieben. **Der Grünordnungsplan (einschließlich Maßnahmenplan) ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlage 1; siehe auch Punkt 11).**
5. Darstellungen zum Schutz vor Lärmimmissionen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (siehe auch Punkt 12).
6. Durch das gesamte östliche Planungsgebiet von Süd nach Nord verläuft eine Erdgashochdruckleitung DN 200, PN 84, und ein Fernmeldekabel. Der Schutzstreifen für die vorgenannte Erdgashochdruckleitung beträgt links und rechts der Rohrachse je 2,00 m.
Im Schutzstreifen dürfen weder Baulichkeiten errichtet noch tiefwurzelnende Bäume gepflanzt werden. Dieser Geländestreifen ist als öffentliche Grünfläche dargestellt.
7. Um gefahrlos die Schule, Turnhalle, den Sportplatz und das Freizeitgelände bei der Turnhalle erreichen zu können, ist ein 3,00 m breiter Fußgängerweg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dieser Fußweg verläuft im östlichen Geltungsbereich von Süd nach Nord entlang der östlichen Grundstücke und mündet in die Heubergstraße. Über Stichwege sind die Wendehammer angebunden, d. h. jedes Grundstück ist über die Wendehammer oder direkt an den Fußweg angeschlossen.

8.5 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise/Verfahrensvermerk

8.5.1 Nachrichtliche Übernahme

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder 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. 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. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.
3. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grüppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.
4. Gemäß dem Niedersächsischen 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 in den Sichtdreiecken der Straßeneinmündungen beeinträchtigen.

8.5.2 Hinweise

1. Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung 1990 vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt [BGBl.] I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) zugrunde.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass sich entlang der Ausgleichsfläche (Kompensationsfläche) ein Verbandsgewässer II. Ordnung NWG Nr. 1.19 (Schüttinger Tief) befindet. Laut der Satzung des Entwässerungsverbandes Butjadingen ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von 10 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante zum „Schüttinger Tief“ von jeglicher Bebauung und Bepflanzung (Bäume, Sträucher) freizuhalten.

8.5.3 Verfahrensschlussvermerk

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 ersetzt die Urfassung (Amtsblattveröffentlichung Nr. 24 vom 14.07.2006).

9. Erschließung, Ver- und Entsorgung

9.1 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich über die Alte Heerstraße; für das südlichste Grundstück im Plangebiet direkt - sowie über zwei neue Zufahrtsstraßen als Sackgassen mit Wendehammer.

Von der Heubergstraße verläuft in südlicher Richtung ein 3 m breiter fußläufiger Weg entlang aller östlichen Grundstücke. Er ist ebenfalls mit 3 m breiten fußläufigen Wegen mit den 2 Wendehammern der neuen Sackgassen verbunden.

Kindergarten und Grundschule, Sporthalle mit Freizeitgelände und Sportplatz liegen in unmittelbarer Nähe nördlich des Plangebietes in 300 bis 400 m Entfernung.

9.2 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die öffentlichen Netze der Versorgungsunternehmen, die in das Gebiet hinein zu erweitern sind.

Die öffentlichen Nahverkehrsverbindungen sind durch Linienbusse in der Alten Heerstraße vorhanden. Diese Linie verbindet den Ortsteil Esenshamm mit Nordenham und bietet am Bahnhof Nordenham u. a. Verknüpfungen in Richtung der Oberzentren Bremerhaven, Oldenburg und Bremen.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann überwiegend in Nordenham abgedeckt werden.

9.3 Entsorgung

Die Entwässerung des gesamten Gebietes erfolgt nach dem Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über in den Straßen angelegte Schmutzwasserleitungen der städtischen Kanalisation zugeführt und dem städtischen Klärwerk zugeleitet.

Zur Aufnahme und Weiterleitung des anfallenden Oberflächenwassers dienen die im Baugebiet vorhandenen offenen Wasserzüge. Sie werden zur Oberflächenentwässerung aller Baugrundstücke herangezogen.

Die Regenentwässerung der Straße erfolgt über einen Regenwasserkanal ebenfalls in die offenen Wasserzüge.

Die Abfuhr und Beseitigung von Hausmüll erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch. Die Müllbeseitigung ist somit gesichert.

10. Kinderspielplätze

Der Spielplatz ist laut Urplan des seinerzeit geltenden Spielplatzgesetzes erforderlich gewesen. Er soll erhalten bleiben, um den Kindern in zumutbarer Nähe eine geeignete Spielfläche zur Verfügung zu stellen.

11. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen. Gemäß § 1a BauGB ist die Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes wird von dem Grundsatz ausgegangen, dass Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

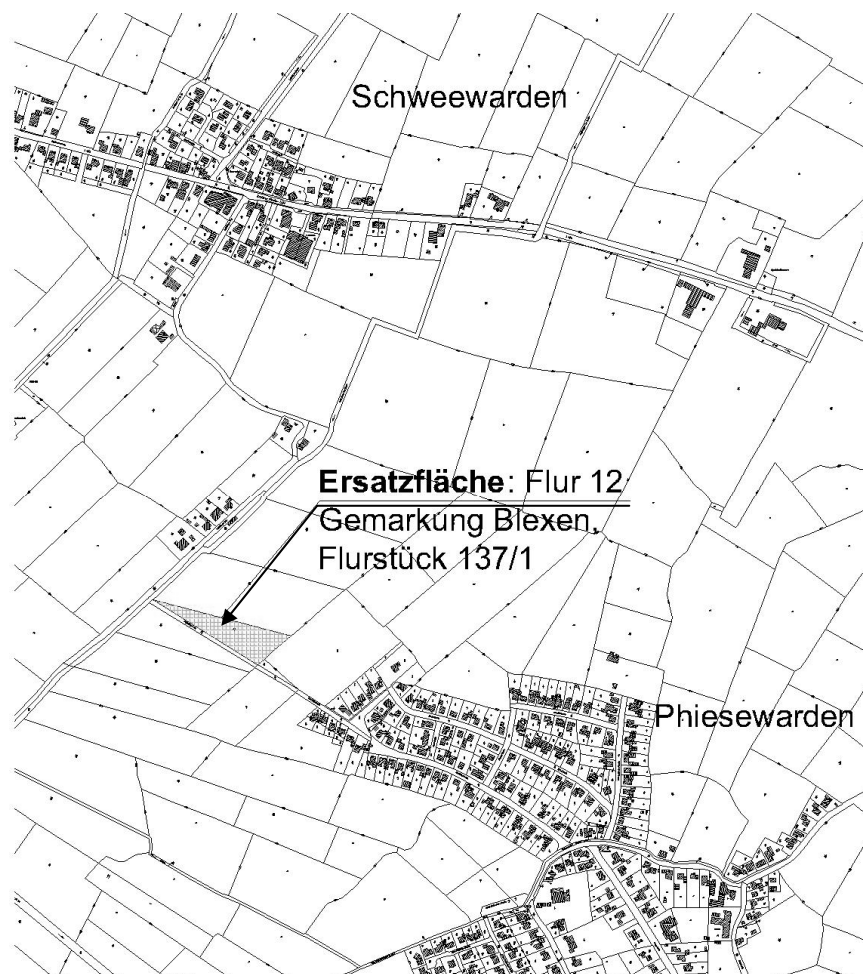
Im Zusammenhang mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 wurde das Ökologische Büro Dr. J. Gerdsmeier, 48268 Greven, Hansellerstraße 113, beauftragt, die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und geeignete Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen. Der Auftrag umfasste die Erstellung eines Grünordnungsplanes für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. In diesem Gutachten enthalten ist eine Bestandserfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, eine Wir-

kungsanalyse und die Eingriffsregelung, d. h. die Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Eingriffen (Anlage 1).

Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Grünordnungsplan (Anlage 1) dargestellt und werden durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 107, 1. Änderung, berücksichtigt.

Der Grünordnungsplan (einschließlich Maßnahmenplan) legt detailliert die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen fest. Er ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Neben Maßnahmen im Baugebiet selber auf den Grundstücken und im Bereich der Straßen sind Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) in Nordenham-Phiesewarden auf dem Flurstück 137/1 der Flur 12, Gemarkung Blexen, vorgesehen (siehe nachfolgenden Übersichtsplan, Lage der Ersatzfläche).

Das heißt, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden sowohl auf den zukünftigen Baugrundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 107, 1. Änderung, auf dem vorgenannten Flurstück als Ausgleichsmaßnahme erfolgen. Mit den insgesamt beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ein Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB.



12. Darstellungen zum Immissionsschutz

12.1 Schall

Westlich wird das Plangebiet durch die Alte Heerstraße begrenzt, über welche auch die Erschließung erfolgen soll. Nördlich befindet sich ein Wohngebiet und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Südlich der Planflächen befindet sich das Betriebsgeländes eines Busunternehmens. Dieser Bereich wird durch den Bebauungsplan Nr. 58 beordnet und ist dort als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen, wobei allerdings keine flächenbezogenen Schalleis-
tungspegel festgesetzt sind.

Für das geplante Baugebiet wurden schalltechnische Gutachten durch das Institut für Technische und Angewandte Physik GmbH an der Carl-von-Ossietzky-Universität Oldenburg am 19.09.2000 und 19.05.2009 erstellt.

Die Gutachten untersuchen insbesondere die Einflüsse durch den Gewerbelärm eines angrenzenden Busunternehmens sowie durch den Straßenlärm der westlich verlaufenden Alten Heerstraße. **Nach Fertigstellung der „neuen“ B 212 wurde der Durchgangsverkehr um die Ortschaft herum geführt.**

Das schalltechnische Gutachten vom 19.09.2000 kommt zu dem Ergebnis, dass folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden:

- 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.

Die schalltechnischen Gutachten vom 19.09.2000 und 19.05.2009 ergeben:

- Im Teilbereich des Plangebietes **LPB III** (siehe Planzeichen Nr. 15.6) werden die zulässigen schalltechnischen 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 Bebauungsreihe entlang der Alten Heerstraße ist die Ausrichtung von Schlafräumen in Richtung der Straße nicht zulässig.
- In Teilbereichen des Plangebietes **LPB II und I** (siehe Planzeichen 15.6) werden die zulässigen schalltechnischen 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 dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 erzielt wird.

Zu den vorgenannten Punkten siehe Anlagen 2 und 2a, Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 107 vom 19.09.2000 und zum Bebauungsplan Nr. 107, 1. Änderung, vom 19.05.2009.

12.2 Bodenbelastungen

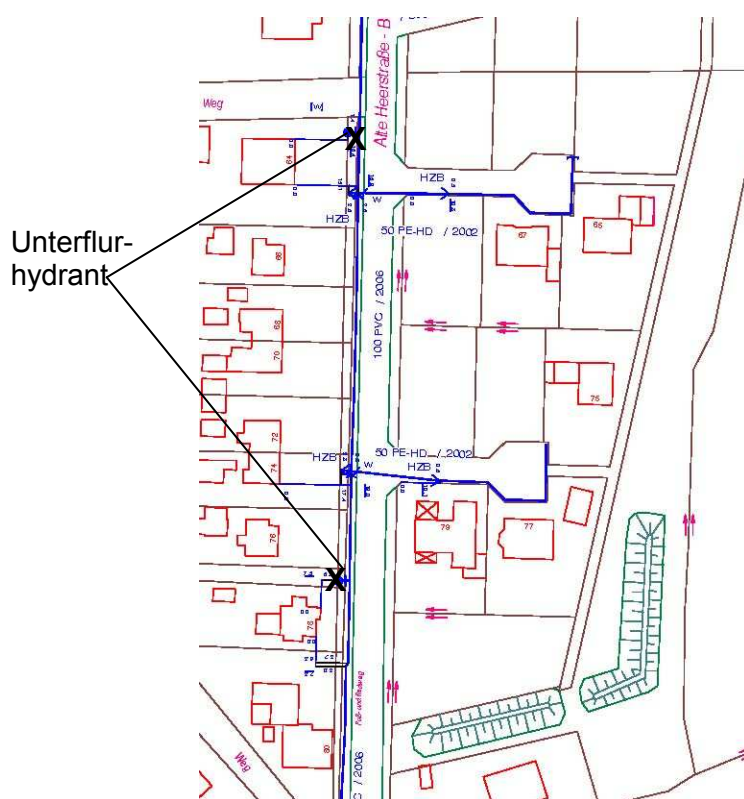
Das für das Stadtgebiet Nordenham verfügbare Bodenbelastungskataster weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107, 1. Änderung, keine Bodenbelastungen aus. Aufgrund der Tatsache, dass die Fläche bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wurde, sind auch keine anderen Bodenbelastungen zu erwarten.

13. Brandschutz

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben dafür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereitzustellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung in den Baugebieten.

Die Löschwasserversorgung (LWV) in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 107, 1. Änderung, ist ausreichend vorhanden; 2 Stück Unterflurhydranten (UFH) auf 100er-Leitung.

Planübersicht der Lage von x = Unterflurhydranten



14. Historische Bodenfunde/Denkmale

In der nachrichtlichen Übernahme unter Punkt 1 wird hierauf hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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.

15. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Grundstücke bereits entsprechend geteilt sind und den Bebauungsplanfestsetzungen entsprechen.

16. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 entstehen der Stadt Nordenham Kosten in Höhe von 3.000,00 €.

Die Erschließungs- und sonstigen Maßnahmen wie Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand sind bzw. werden privat durchgeführt.

17. Verfahrensablauf

17.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 18.06.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 beschlossen.

17.2 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

In seiner Sitzung am 18.06.2009 hat der Stadtrat beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 öffentlich auszulegen.

Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs nebst Entwurf der Begründung für die Dauer eines Monats beschlossen.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wurde.

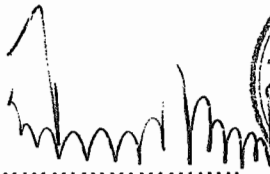
17.3 Satzungsbeschluss

Am 03.05.2012 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

18. Städtebauliche Kenndaten

Objektart	Fläche
Größe des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107	17.130 m ²
Straßenverkehrsfläche	836 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	715 m ²
Fläche der Bebauung (WA = Allgemeines Wohngebiet)	10.110 m ²
Grünfläche und Spielplatz (öffentlich)	4.452 m ²

Nordenham, 01.11.2012

.....
Francksen, Bürgermeister

Anlage 3**Abkürzungsverzeichnis**

Az.	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
GE	Gewerbegebiet
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
LGLN	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
LPB	Lärmpegelbereich
LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
LWS	Löschwasserversorgung
M	Gemischte Bauflächen
MI	Mischgebiet
Nds. GVBl.	Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
NDSchG	Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz
NGO	Niedersächsische Gemeindeordnung
NKomVG	Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz
NStrG	Niedersächsisches Straßengesetz
NvermKatG	Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
UFH	Unterflurhydrant
WA	Allgemeines Wohngebiet