

## S a t z u n g

der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 25  
(Gebiet westlich des Mittelweges zwischen Albert-Schweitzer-  
Straße und Gut Tongern) vom 26. August 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 (BGBl. I S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) hat der Rat der Stadt am 26. 8. 76 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Geltungsbereich und Bestandteile

1. Die Planzeichnung "Bebauungsplan 25" 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, Grünflächen und der Flächen, für die das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird, 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.

#### 3. In den Reinen Wohngebieten, in denen die offene Bauweise festgesetzt ist, sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

#### 4. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind neben Wohngebäuden auch die gemäß § 4 Abs. 2 zulässigen sonstigen baulichen Anlagen. Die gemäß § 4 Abs. 3 als Ausnahme zulässigen baulichen Anlagen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

### § 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 worden.
2. Im Gebiet, in dem die Geschoßzahl I festgesetzt ist, kann die Zahl

der Vollgeschosse als Ausnahme durch ein zusätzliches Staffeldach-  
geschoß 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 die Geschößzahl I festgesetzt sind, sind nur Einzel-u. Doppelhäuser zulässig.

§ 6  
Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden.
2. Im Gebiet mit offener Bauweise dürfen (bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, (Garagen), nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. *dafür*)
3. Im Gebiet mit geschlossener Bauweise sind Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

§ 7  
Garagen

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

§ 8  
Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern, wie z.B. Erlen, Weiden, Ahorn, Eichen, Wildsträuchern, sachgemäß aufzuforsten. Die Pflanzungen sind zu erhalten. Bei Holzungen und Auslichtungen ist forstgerecht vorzugehen.

§ 9  
Inkrafttreten

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

Nordenham, den  
GENEHMIGT

26. 8. 76

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES  
V. 23. JUNI 1960 (BGL I S. 341) GEMÄSS  
VERFÜGUNG VOM

30. 10. 1976

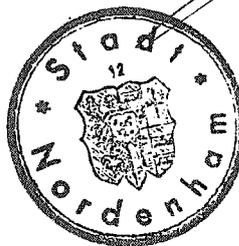
*1. v. Bor*  
Bürgermeisterin

DER PRÄSIDENT DES NIEDERS  
VERW. BEZIRKS OLDENBURG  
Oldenburg, den

30. 10. 1976

im Auftrage

*S. K. K. K. K.*



*M. K. K. K.*  
Stadtdirektor

## Anlage

zu der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan

### Nr. 25

( Gebiet westlich des Mittelweges zwischen Albert-Schweitzer-Straße und Gut Tongern) vom 26. August 1976.

#### Begründung

Zu der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Nordenham (Gebiet westlich des Mittelweges zwischen Albert-Schweitzer-Straße u. Gut Tongern).

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

1.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde bereits im Jahre 1973 aufgestellt und im Mai 1973 als Satzung beschlossen. Die damals vorgesehenen Festsetzungen ließen neben einer Bebauung mit Eigenheimen auch die Errichtung einer nicht unerheblichen Anzahl von Mehrfamilienhäusern zu.

Das abschließende Planaufstellungsverfahren wurde zurückgestellt, da die Stadt Nordenham zunächst das Ergebnis eines inzwischen aufgestellten Stadtentwicklungsgutachtens abwarten wollte. Die Erkenntnisse aus diesem Gutachten und neue Rechtsvorschriften waren Veranlassung, die Satzung aufzuheben und zu überarbeiten, wobei die Grundzüge der Planung nicht verändert wurden.

Das große Interesse von Baugesellschaften und Einzelinteressenten an Eigenheimen im südlichen und westlichen Randgebiet des Stadtzentrums führte dazu, die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan noch mehr auf den Bau von Eigenheimen auszurichten. Die Nachfrage nach Bauplätzen in diesem Gebiet ergibt sich in der Hauptsache durch die Inbetriebnahme des in der Nähe errichteten Kreiskrankenhauses.

Der Bebauungsplan dient weiterhin der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Stadtgebietes.

- 1.2 Der Bebauungsplan ist 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 22. Juni 1976 beschlossen worden.

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

Der außer Kraft getretene Flächennutzungsplan als auch der im Entwurf vorliegende neue Flächennutzungsplan weisen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als reines Wohngebiet (WR) aus.

Der im Auftrage der Stadt durch die Firma "Intertraffic Düsseldorf" aufgestellte Stadtentwicklungsplan bezeichnet das Gebiet Großensiel zwar als Standort zweiten Ranges, erkennt jedoch, daß die volle Deckung des Wohnbedarfs im Standort ersten Ranges (Innenstadt) nicht möglich ist, oder daß Nachfragekategorien bestehen, die in der Innenstadt nicht zu verwirklichen sind. (z. B. Villenbebauung).

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 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.

Es sind dies die Flurstücke:

51/6, 51/5, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11 tlw., 52 tlw., 53 tlw., 54 tlw., 57 tlw. der Flur 17, Gemarkung Nordenham.

- 3.2 Der Bebauungsplan grenzt im Norden an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Nordenham.

- 3.3 Im Südosten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an eine landwirtschaftlichen Hofstelle.

#### 4. Erschließung, Versorgung u. Entsorgung

- 4.1 Wegen der ständig wachsenden Verkehrsbedeutung des Mittelweges (Nordsüdachse) und der deswegen beabsichtigten zahlenmäßigen Einschränkung von einmündenden Straßen wird das Baugebiet über die Albert-Schweitzer-Straße erschlossen. Die mit A) bezeichnete Wohnstraße (v. Helmholtz-Straße) hat eine Sammelfunktion im Bezug auf die in sie einmündenden Wohnstraßen und soll der späteren Erschließung von westlich und südlich gelegenen Flächen dienen.

Die Straßen im Bebauungsgebiet erhalten eine Fahrbahn von 5,50 m Breite, bei kurzen Stichstraßen von 4,50 m Breite. Beiderseitige Bürgersteige sind nur in den Wohnstraßen A), B) u. C) vorgesehen, sonst einseitige Bürgersteige. Die Stichstraße G) erhält lediglich eine Markierung für Fußgänger. Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Vor den Garagen ist deshalb ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe vorzusehen. Für Besucher werden ausreichend Parkplätze in Längsaufstellung durch Verbreiterung der Fahrbahn eingerichtet. (Im Mittel entfällt auf etwa 2 Baugrundstücke ein Parkplatz). Im Bereich der geschlossenen Bauweise sind Sammelgaragen und Stellplätze festgesetzt. Unbefahrbare Wohnwege werden in 3,0 m Breite ausgeführt und befestigt. Für die Wendemöglichkeit in verschiedenen Wohnstraßen sorgen Wendehämmer, deren 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 Nahverkehrsverbindung (Linienbusse) befindet sich an der Ecke Albert-Schweitzer/ Wohnstraße A) (v. Helmholtz-Straße). Die Fußwegentfernung zu der Haltestelle vom südlichen Geltungsbereich beträgt max. 380 m.

Die Versorgung des Bereiches mit Gütern des täglichen Bedarfes ist durch das Einkaufszentrum am Mittelweg (Entfernung über die Albert-Schweitzer-Straße bis zum Zentrum des Baugebietes ca. 800 m) sichergestellt. Außerdem können im Geltungsbereich Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beharbergungsgewerbes eingerichtet werden. Räume für die Berufsausbildung 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. 25 erfolgt nach dem Trennsystem, d.h. das Schmutz- u. Regenwasser wird in getrennten Leitungen gesammelt und abgeführt.

Die vorgesehenen Grabenverfüllungen werden durch die Regenwasserkanalisation ersetzt.

Jedes Grundstück erhält ein Regen- u. Schmutzwasseranschluß einschl. Revisionschacht, an die die Grundstücksentwässerungsanlagen angeschlossen werden können.

Die vorgenannte Regelung der Entwässerung wurde in einem Kanalrohrnetzplan M 1:1000 im November 1973 aufgestellt. Dieser Plan sowie der Erläuterungsbericht hierfür wurden inzwischen vom Landkreis - als untere Wasserbehörde - mit Schreiben vom 14.10.1975 genehmigt.

#### 5. Kinderspielplätze u. Grünanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Spielplatz für Kinder festgesetzt worden. Die Entfernung zu den Wohnplätzen im Geltungsbereich beträgt in keinem Falle über 300 m. Zum Einzugsbereich gehören auch die unmittelbar anschließenden vorhandenen Wohnungen an der Albert-Schweitzer-Straße. Spielplätze für Kleinkinder sind wegen der Art der Wohnungen im Bereich der offenen Bebauung entbehrlich. Im Bereich der geschlossenen Bebauung ist auf dem Grundstück ein privater Spielplatz entsprechend den Bestimmungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes anzulegen.

Nachweis der erforderlichen Spielplatzgröße  
(Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze  
vom 6. Februar 1973 §3 Abs. 2)

Grundstücksflächen (§ 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung)

a)	13.200 m <sup>2</sup>	- GFZ 0,6	= rd. 7900 m <sup>2</sup>	zul. Geschoßfläche
b)	24.208 m <sup>2</sup>	- GFZ 0,4	= rd. 9700 m <sup>2</sup>	zul. Geschoßfläche
c)	7.875 m <sup>2</sup>	- GFZ 1,0	= rd. 7900 m <sup>2</sup>	zul. Geschoßfläche
	insgesamt		= rd. 25500 m <sup>2</sup>	zul. Geschoßfläche
	2 %		= rd. 510 m <sup>2</sup>	erforderliche Größe

festgesetzt = rd. 880 m<sup>2</sup>

Auf dem Flächenüberhang kann eine Spieleinrichtung für Kleinkinder mit Sitzgelegenheit für Mütter, getrennt vom übrigen Betrieb, angelegt werden. Die Ausstattung des Spielplatzes erfolgt mit funktionsgerechten Spielgeräten.

Im Bereich der geschlossenen Bebauung besteht Anpflanzungspflicht für den Eigentümer auf einer festgesetzten Fläche entlang des Mittelweges.

#### 6. Bauliche Nutzung und sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 25 sind überwiegend auf den Bau von Eigenheimen abgestellt und zwar sind im Gebiet der offenen Bebauung nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im Gebiet WR 1 können nur Einzel - oder Doppelhäuser errichtet werden. Die Diffe-

renzierung in WR 1 u. WR 2 läßt die unter 4.2 bereits genannten Nutzungen in einem Teilbereich des Baugebietes zu.

Die Zulassung von Staffelgeschossen im Gebiet mit der Geschößzahl 1 soll der sonst zu erwartenden Eintönigkeit von eingeschossigen Häusergruppen mit Flachdächern entgegenwirken. Dasselbe gilt auch für den Bereich der geschlossenen Bebauung, wo eine Staffelung mit 2 u. 3-geschossigen Häusern möglich ist. Die Beschränkung, daß im Bereich der offenen Bauweise sämtliche baulichen 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 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 552.000,--
Straßen, Elt-Anschluß u. Beleuchtung	DM 1173.390,--
Kanalisation und Entwässerung	DM 400.000,--
insgesamt	DM 2.125.390,--

davon trägt die Stadt Nordenham den gesetzlichen Anteil.

Nordenham, den 26. 8. 76

*Terborj*  
Bürgermeisterin

*[Handwritten Signature]*  
Stadtdirektor

