

Anlage

zur Aufstellung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 50 (Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteiles Schweewarden beiderseits der Burhaver Straße)

Begründung

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 der Stadt Nordenham (Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteiles Schweewarden beiderseits der Burhaver Straße)

1. Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nach den Vorstellungen über die bauliche Entwicklung der Stadt Nordenham ist dem ländlichen Stadtteil Schweewarden ein gewisser Rahmen durch die vorhandene Bebauung gesetzt worden.

Obgleich dadurch eine größere Ausdehnung der Bebauung nicht mehr vorgesehen ist, kann die Eigenentwicklung durch Schließung von Baulücken und Abrundung der Bebauung gefördert werden.

Entsprechende Darstellungen enthält der Flächennutzungsplan.

Sofern die Verwirklichung dieser Absicht nicht bereits durch entsprechende Satzung möglich gemacht wurde, sind für Abrundungsflächen im Außenbereich Bebauungspläne aufzustellen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfaßt Flächen am östlichen Ortsausgang beiderseits der Burhaver Straße (L 58) jedoch nur soweit, daß eine Abrundung des Ortes erreicht wird. Die Ausdehnung wird auf der Nord- und Südseite jeweils durch das letzte vorhandene Wohnhaus begrenzt. Eine weitere natürliche Abgrenzung stellt das Sieltief dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt der besonderen Nachfrage nach einzelnen Bauplätzen für Eigenheime in ländlichen Gebieten entgegen. Dadurch werden zentrumsnahe Wohngebiete entlastet, in denen zukünftig eine weitaus sparsamere Bodenbewirtschaftung erforderlich wird als in den Außenbereichen.

Die Grenzen der weiteren baulichen Entwicklung im Stadtteil Schweewarden werden jedoch durch die Aufnahmekapazität der Infrastruktureinrichtungen abgesteckt.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich technische Hinweise und Auflagen der Wasserwirtschaft und des zuständigen Straßenbauamtes, die zu beachten sind. Eine besondere Abwägung verschiedener Interessen war hier nicht erforderlich. Das gilt auch für die Forderung der Wasserwirtschaft nach Freihaltung einer 10 m breiten bebauungsfreien Zone am Schüttinger Tief und nach Aufstellung eines Oberflächenentwässerungsplanes. Die 10 m breite Zone ist für eine Benutzung durch Räumfahrzeuge und Ablagerung von Räumgut vorgesehen, so daß eine Bepflanzung nicht ratsam erscheint.

Die Lage des Geltungsbereiches rund 700 m südlich der Flächen, die für eine weitere Ablagerung von Abfallstoffen vorgesehen sind (Deponie Galing), ist gemäß Abwägung im Stadtrat unerheblich, da erwartet wird, daß im Genehmigungsverfahren für die Erweiterung Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Weitere Abwägungen waren nicht erforderlich, da keine Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Gegen der vorhandenen Bebauung am Ortsrand wird die Geschoszahl II als Höchstgrenze bestimmt. Im gesamten Geltungsbereich können nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) als Ausnahme zulässigen baulichen Anlagen sind nicht Bestandteil der Satzung.

2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.03.1976 (BGBI. I, S. 2256 ber. S. 3617) zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBI. I S. 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 18.10.1977 (Nds.GVB1. S. 497) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.10.1980 (Nds.GVB1. S. 385) aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 10. September 1981 beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BBauG unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auch die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BaunVO).

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom 27.03.1980 entwickelt worden.

3. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1000 vom Katasteramt Brake verwendet worden.

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Teil betroffen, der gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Es sind dies die Flurstücke 57/1, 370/57, 385/57, 389/57, 57/11 teilw., 65/1 teilw., 65/2, 65/3 teilw., 65/4, 66/1, 66/2 der Flur 12, Gemarkung Blexen.

5. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Einrichtungen in der voll ausgebauten Burhaver Straße (L 58) sichergestellt. Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen. Für den Fußgängerverkehr vom und zum Ortskern sind beiderseits der Burhaver Straße Bürgersteige angelegt worden.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und elektrischem Strom erfolgt über das öffentliche Netz der Versorgungsunternehmen.
Zur Sicherstellung des Brandschutzes sind die Unterflurhydranten heranzuziehen.

Die Entwässerung des Bereiches erfolgt im Trennsystem mit Anschluß an die biologische Kläranlage der Stadt Nordenham. Zur Zeit wird das Oberflächenwasser noch über offene Vorfluter abgeleitet.

Die nächste Haltestelle der Nahverkehrsverbindung (Linienbus) befindet sich im Ortskern in einer Fußwegentfernung von ca. 300 m. In dieser Entfernung befindet sich auch eine Einkaufsmöglichkeit zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

In einer Fußwegentfernung von ca. 450 m befindet sich ein gut ausgestatteter Spielplatz für Kinder mit einer nutzbaren Fläche von ca. 2.000 m².

Dieser Platz ist gefahrlos über die vorhandenen Bürgersteige entlang der Burhaver Straße zu erreichen. / Da den Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes § 2 Abs. 2 (Entfernungen) nicht voll entsprochen werden kann, ist eine Ausnahmegenehmigung seitens der Bezirksregierung Weser-Ems erforderlich.

Grundstücksflächen im Spielplatzbereich	= ca.	120.000 m ²
zul. Geschoßfläche (GFZ = 0,4)	= ca.	48.000 m ²
2 % von 48.000 m ²	= ca.	960 m ²
vorhandene nutzbare Fläche des Spielplatzes	= ca.	1.500 m ²

Spielplätze für Kleinkinder sind wegen der Art der Wohnungen und ihrer Grundstücke (Hausgärten) im Geltungsbereich entbehrlich.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 - 122 BBauG sind nicht vorgesehen.

7. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Erschließungsmaßnahmen sind abgeschlossen. Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen.

Für die Anschlüsse der Baugrundstücke an die städtische Kanalisation entstehen Kosten von ca. 30.000,-- DM, die auf die Anlieger umgelegt werden können. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt über die Haushaltspläne ab 1982.

Aufgrund der Nachfrage nach kostengünstigen Baugrundstücken wird damit gerechnet, daß die Verwirklichung der Bebauung im Geltungsbereich kurzfristig erfolgt.

Nordenham, den 25. Febr. 1982



Bürgermeister

i. V.



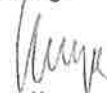
Stadtbaurat

Hat vorgelegen

Brake, den 16.6.82

Landkreis Wesermarsch

Im Auftrage



Baudirektor