

S t a d t N o r d e n h a m



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 77
1. Änderung
(Gebiet südlich der Inselstraße im Stadtteil Blexen)

Verfahrensstand: (§ 10 BauGB)

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
1. Rechtliche Grundlage der Bebauungsplanänderung	3
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. der B-Planänderung	3
3. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung/Flächennutzungsplan	4
4. Planunterlage	5
5. Anschlußplanung bzw. angrenzende Bebauungspläne	5
6. Derzeitige Situation/Städtebauliches Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	6
7. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
8. <u>Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)</u>	6
8.1 Art der baulichen Nutzung	
8.2 Maß der baulichen Nutzung	
8.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	
8.4 Sonstige Festsetzungen	
9. Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
10. Lärmimmissionen	9
11. Altlasten/Altablagerungen	9
12. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen	9
13. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes	11
14. Historische Bodenfunde	11
15. Brandschutz	11
16. Bodenordnung/Sozialmaßnahmen	12
17. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	12
18. Flächenübersicht	13
19. <u>Verfahrensablauf:</u>	13
a) Aufstellungsbeschluß/Änderungsbeschluß	
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
d) Satzungsbeschluß	
e) Verfahrensschlußvermerk	

Anlage:

Städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der erforderlichen Ersatzmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 77, 1. Änderung, Seite 1 bis 2

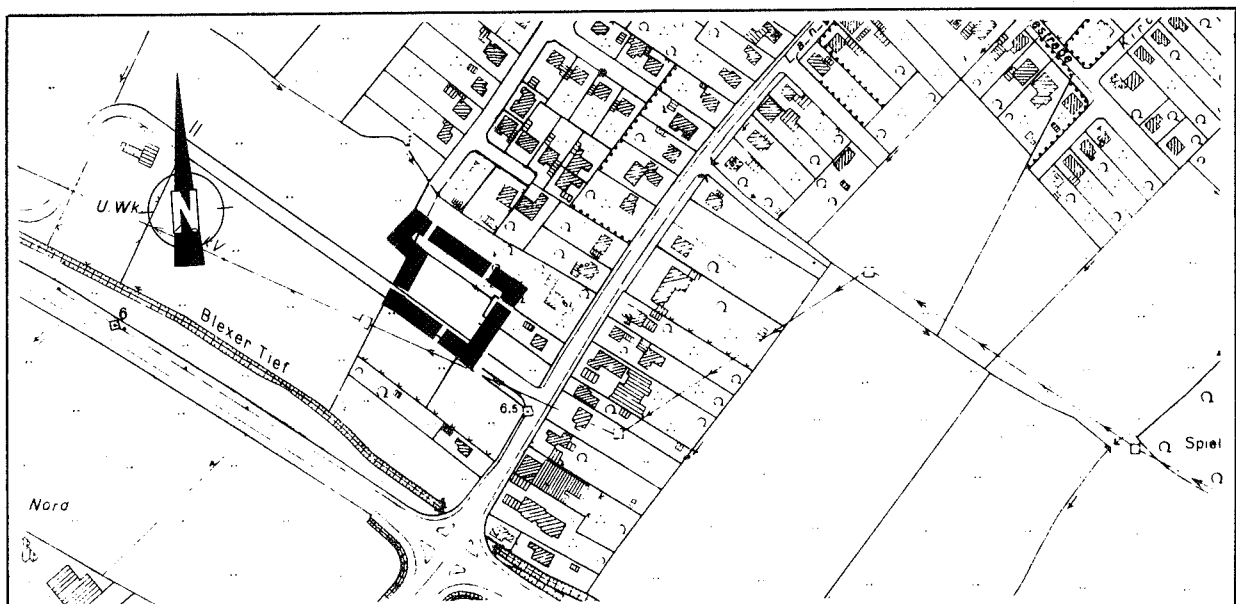
1. Rechtliche Grundlage der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2253); zuletzt geändert durch Artikel 24 des Jahressteuergesetzes (JStG) 1997 vom 20.12.1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 2049), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. Seite 382), aufgestellt bzw. geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am 16.04.1997 als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen im 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.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. der Bebauungsplan-Änderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:



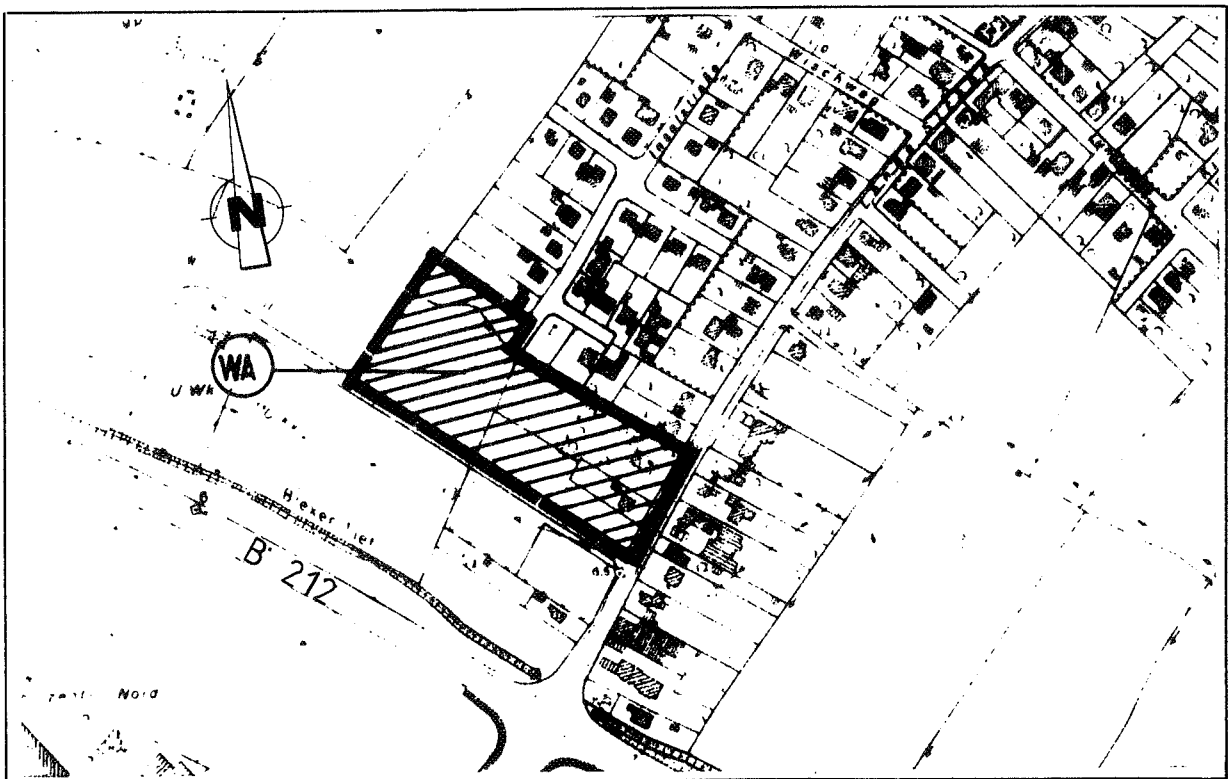
Der Änderungsbereich befindet sich westlich der K 182 (Lange Straße), nördlich der Kavernenstraße und östlich der verlängerten Inselstraße. Im einzelnen sind die Flurstücke 32/25, 32/24 teilw., 32/7 teilw., 30/2 teilw., 30/3 teilw., 30/4 teilw., 31 teilw. der Flur 8 in der Gemarkung Blexen betroffen.

3. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (Urplan) der Stadt Nordenham (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Aktenzeichen 309.7-21101-6701) sah im Änderungsbereich zunächst eine Fläche für die Landwirtschaft vor.

Innerhalb der im Jahre 1993 durchgeführten 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 07.07.1994, Aktenzeichen 204.11-21101-61007/9) wurde der in Rede stehende Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist somit sichergestellt.

(Auszug aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes)



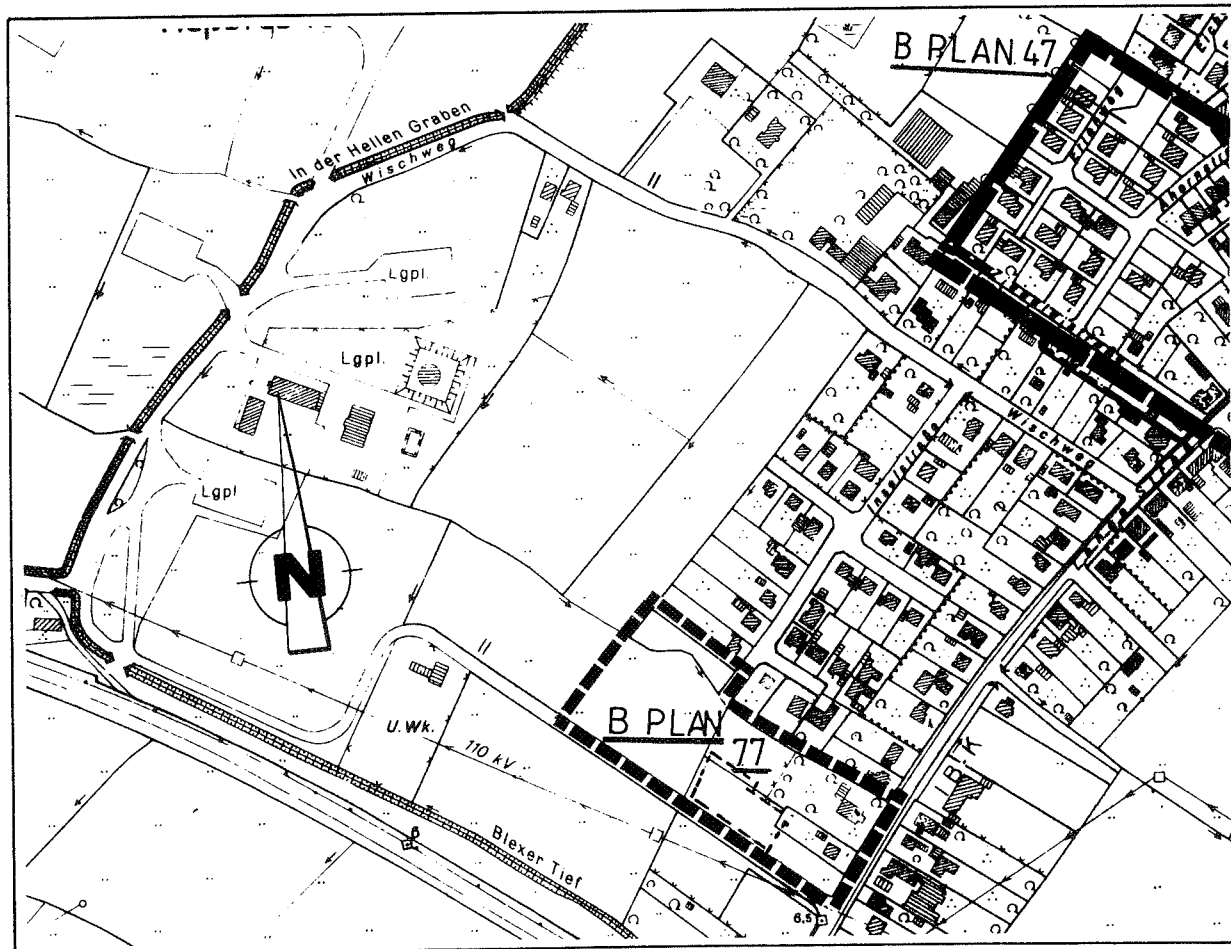
4. Planunterlage

Als Planunterlage dient der vom Katasteramt Brake erstellte Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 vom 08.01.1997. Die erforderliche Vervielfältigungserlaubnis zu Zwecken der Bauleitplanung wurde erteilt.

5. Anschlußplanung bzw. angrenzende Bebauungspläne

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 grenzt im Süden an den Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Norden, Westen und Osten an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 77 (Urplan). Die übrige Umgebung (nördliche Inselstraße, Lange Straße) beurteilt sich nach § 34 BauGB.

(Räumliche Lage der Anschlußplanung)



6. Derzeitige Situation/Städtebauliches Ziel und Zweck der Bebauungsplan- änderung

Im Jahre 1993 wurde der Bebauungsplan Nr. 77 als Satzung vom Stadtrat der Stadt Nordenham beschlossen. Innerhalb dieser Satzung erfolgt die öffentliche Erschließung über die verlängerte Inselstraße sowie teilweise über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Diese Planung war notwendig, da eine Erschließung über die Kavernenstraße (Flurstück 32/22) nicht möglich war. Die Kavernenstraße befand sich im Privatbesitz der USG Untertage-Speicher GmbH; ein Überwegungsrecht wurde vom Eigentümer verneint.

Dieser Sachverhalt hat sich nunmehr durch grundbuchliche Eintragung geändert. Danach wurde das Flurstück 32/22 mit einer Grunddienstbarkeit (Wegerecht) zum Vorteil des Flurstückes 32/25 der Flur 8 belastet. Die notwendige verkehrliche Erschließung ist somit gesichert, daß Flurstück kann mit einem weiteren Wohnhaus bebaut werden.

7. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das neue Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen Teil I und Teil II, (veröffentlicht im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 5 vom 09.03.1994 sowie Nds. GVBl. Nr. 16 vom 25.07.1994) enthält keine Darstellungen, die der Bebauungsplanänderung widersprechen. Ferner widerspricht die Änderung nicht dem derzeitigen Entwurf der regionalen Raumordnung des Landkreises Wesermarsch im Regierungsbezirk Weser-Ems.

8. Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (hier allgemeines Wohngebiet, WA1, gemäß § 4 BauNVO) wurde gegenüber dem Urplan nicht verändert. Ferner sind ausnahmsweise zulässige bauliche Anlagen und Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil der Satzung. Betriebe derartiger Struktur bilden ein Störpotential, das mit der vorhandenen nördlich und westlich vorhandenen Wohnbebauung nicht vereinbar ist. Auch diese Festsetzung entspricht dem Bebauungsplan Nr. 77/Urplan.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das im Änderungsbereich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht ebenfalls dem Urplan; insbesondere dem WA 1-Gebiet mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,4 bei einer eingeschossigen Bebauung.

Auf die textliche Festsetzung Nr. 2 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Danach darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes/der Änderung die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden. Diese Regelung soll dazu führen, daß die maximale bebaubare Grundstücksfläche/Versiegelungsfläche begrenzt wird. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt die maximale Ausnutzung 0,45.

8.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die Wahl der Bauweise (offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO) entspricht dem Bebauungsplan Nr. 77. Gleiches gilt für die Festsetzung Einzel- und Doppelhäuser“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung einer Baugrenze gemäß § 23 BauNVO gekennzeichnet. Der Verlauf der Baugrenze wurde dabei im Änderungsbereich so gewählt, daß das Flurstück 32/25 zusätzlich mit einem oder zwei Wohnhäusern zu bebauen ist. Ferner wurde der Abstand zwischen Kavernenstraße/Baugrenze um 3,00 m auf insgesamt 8,00 m verringert. Dies ermöglicht eine straßennahe Bebauung.

Um einer städtebaulichen Zersiedlung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen entgegenzuwirken, wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 aus dem Urplan übernommen. Danach dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht errichtet werden.

8.4 Sonstige Festsetzungen

Das im Bebauungsplan Nr. 77 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird innerhalb der 1. Änderung beibehalten und um ein 3 m breites Leitungsrecht (L1) erweitert.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.1 dient dieses Leitungsrecht (L1) verschiedenen Erschließungsträgern/Bauherrn (z. B. zur Verlegung von Abwasser, Regenwasser, Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation etc.) zur Ver- und Entsorgung des südlichen Flurstückes 32/25.

Lediglich die verkehrliche Erschließung (siehe Kapitel 6) erfolgt über die südlich verlaufende Kavernenstraße.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 wurde aus dem Urplan übernommen. Danach ist die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 Baugesetzbuch mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der östlich gelegenen Grundstücke (Flurstück 31 und 32/25) belastet.

Die übrigen im Änderungsbereich geltenden Festsetzungen sind dem Kapitel 10 und 12 zu entnehmen.

9. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung (siehe Kapitel 6 und 8) erfolgt im Änderungsbereich über die südlich verlaufende Kavernenstraße (Privatstraße der USG Untertage-Speicher GmbH) bzw. der K 182 (Lange Straße), K 188 bzw. B 212 als übergeordnete Straßenführung. Alle Wegstrecken sind asphaltiert und problemlos nutzbar.

Die Versorgung mit Strom, Schmutzwasser, Trinkwasser, Gas, Telekommunikation etc. hat über das Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht und das Leitungsrecht L1 zu erfolgen. Der Anschluß erfolgt im Bereich der verlängerten Inselstraße. Die Anschlußkosten trägt der jeweilige Bauherr bzw. in geringem Maße die Stadt Nordenham (siehe Abwasser- und Erschließungsbeitragsatzung).

Das anfallende Regenwasser ist in den nördsüdlich verlaufenden Graben B einzuleiten.

10. Lärmimmissionen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 wurde seinerzeit ein Schalltechnisches Gutachten vom Technischen Überwachungsverein Hannover/Sachsen-Anhalt e. V. erstellt. Danach gliedert sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 77 in 2 Lärmpegelbereiche (II und III). Für den Bereich der 1. Änderung ist der Lärmpegelbereich II maßgebend. Innerhalb des Lärmpegelbereiches II muß das erforderliche Schalldämm-Maß für alle Außenbauteile von Aufenthaltsräumen 30 dB betragen. Dementsprechend wurde in der Planunterlage der in Rede stehende Bereich mit dem Planzeichen 15.6 (Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) gekennzeichnet. Die entsprechende textliche Festsetzung (Nr. 6) wurde in den Änderungsbereich übernommen.

11. Altlasten/Altablagerungen

Es sind derzeit keinerlei Altablagerungen im Planbereich bekannt. Die in Rede stehende Fläche wird seit Urzeiten als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

12. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen

Der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 (Urplan) ist das Ergebnis einer gutachterlichen Beurteilung. Dabei wurde von dem Grundsatz ausgegangen, daß der zu erwartende Eingriff möglichst begrenzt bzw. kompensiert wird. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist möglichst zu erhalten, das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig zu beeinträchtigen. Unter Berücksichtigung des ökologischen Gutachtens der Bürogemeinschaft Dr. Gerdsmeyer vom 24.02.1993 wurden dementsprechend textliche Festsetzungen in die Planunterlage aufgenommen; eine externe Ersatzfläche von 586 qm festgelegt.

Im Rahmen der 1. Änderung sind nunmehr weitere externe Ersatzflächen erforderlich. In Anlehnung an das oben genannte Gutachten ergibt sich folgende Berechnung:

- | | |
|---|--|
| 1. zulässige Grundfläche bezogen auf das Baugrundstück und somit zulässige Versiegelungsfläche | keine Änderung gegenüber dem B-Plan Nr. 77 |
| 2. Änderung des südlichen Pflanzstreifens (Minderung der Breite sowie 1 zusätzliche Einfahrt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7). | Durch die 1. Änderung des B-Planes 77 ist eine externe Anpflanzung in Höhe von 122 qm erforderlich. |

Zur Durchsetzung dieser externen Ersatzanpflanzungen wird die Stadt Nordenham einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 6 Abs. 2 und 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch mit dem Bauwilligen des Flurstückes 32/25 abschließen. Die übrigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1 und Nr. 3.2 umzusetzen.

Diese Festsetzungen entsprechen dem Urplan. Gemäß Pkt. 3.1 ist der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte vorhandene Baum- und Strauchbestand dauerhaft zu erhalten.

Abgang ist durch Neuanpflanzung mit heimischen Gehölzen zu ersetzen.

Gemäß Pkt. 3.2 ist die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte Fläche ausschließlich mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen (z. B. Feldahorn, Schwarzerle, Hasel, Weißdorn, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Esche, Heckenkirsche, Zitterpappel, Stieleiche, Faulbaum, Ohrweide, Aschweide, Holunder, Vogelbeere, Purpurweide, Hanfweide, Schneeball).

Die nachrichtliche Übernahme Nr. 5 (Baumhöhen und Bepflanzungsbeschränkung) ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen.

Abgestorbene Bäume und Sträucher sind durch Neuanpflanzungen mit heimischen Gehölzen zu ersetzen.

Gemäß textlicher Festsetzung Pkt. 7 ist im Bereich des Flurstücks 32/25 nur eine Zufahrt innerhalb des festgesetzten südlichen Pflanzstreifens zulässig. Die Gesamtbreite dieser Zufahrt ist auf maximal 3 m begrenzt. Auch bei Teilung des Flurstücks ist insgesamt nur eine Zufahrt zulässig. Die Weiterführung und anschließende Verbreiterung der Zufahrt auf dem Flurstück 32/25 bleibt hiervon unberührt.

Diese textliche Festsetzung ist notwendig, da die verkehrliche Erschließung nunmehr über die Kavernensstraße erfolgt.

13. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 77 ist in Verbindung mit § 5 Abs. 2 des Nieders. Spielplatzgesetzes auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet worden. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung wurde vom Landkreis Wesermarsch seinerzeit erteilt.

Für den Änderungsbereich soll die gleiche Verfahrensweise gelten.

14. Historische Bodenfunde

Sollten bei den Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Nordenham anzuzeigen.

15. Brandschutz

Im Jahre 1996 wurde ein neuer Unterflurhydrant im Bereich der K 182/Ecke Wischweg an einer Grundleitung DN 250 installiert. Die Löschwasserversorgung erscheint somit sichergestellt.

16. Bodenordnung/Sozialmaßnahmen

Im Änderungsbereich sind keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB durchzuführen.

Die Realisierung der Änderung führt zu keinen Sozialmaßnahmen.

17. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 entstehen der Stadt Nordenham voraussichtlich folgende Kosten:

a) Straßenausbau, Straßenentwässerung, Straßenbegleitgrün und Beschilderung	entfällt
b) Straßenbeleuchtung	entfällt
Stadtentwässerung	
(Schmutz- und Regenwasserkanal)	ca. 15.000,00 DM
c) Grunderwerb	entfällt
d) Sonstiges	
(z. B. Planungskosten, Katasterunterlagen)	ca. <u>4.500,00 DM</u>
 Gesamtkosten	 ca. <u>19.500,00 DM</u>

Die erforderlichen Mittel werden im Laufe des nächsten Haushaltsjahres in den Haushaltsplan der Stadt Nordenham eingeplant. Ferner wird ein Teil der anstehenden Kosten entsprechend dem Beitragsrecht der Stadt Nordenham auf den Grundstückseigentümer des Flurstücks 32/25 umgelegt.

In diesem Zusammenhang wird noch darauf hingewiesen, daß für die Planungsleistung der Stadt Nordenham ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 6 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch abgeschlossen wurde. Hierbei wird eine Einnahme von 6.000,00 DM (brutto) erzielt. Ferner werden die erforderlichen Ersatzmaßnahmen durch städtebaulichen Vertrag vollständig auf den Bauwilligen des Flurstücks 32/25 umgelegt.

18. Flächenübersicht

Der Änderungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 2.550 qm. Der Bauteppich/überbaubare Fläche wird um ca. 548 qm erweitert.

19. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß

Der Stadtrat der Stadt Nordenham hat in seiner 30. Sitzung am 14.10.1996 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der örtlichen Presse am 31.01.1997 bekanntgegeben.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da sich die Änderung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt. Rechtsgrundlage § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Nordenham hat in seiner 30. Sitzung am 14.10.1996 beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist nicht notwendig, da nur ein geringer Teil des Bebauungsplanes geändert wird und nicht damit zu rechnen ist, daß die Träger öffentlicher Belange Einwände erheben.

Der Bebauungsplanentwurf und der Begründungsentwurf lagen vom 10.02.1997 bis 11.03.1997 öffentlich im Rathaus der Stadt Nordenham aus. Während der Auslegungsfrist wurden keine Anregungen und Bedenken von Bürgern vorgebracht.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise mitgeteilt:

Wintershall AG (Bergamt Meppen)

- Die Kavernenstraße ist eine Betriebsstraße der Wintershall AG (USG - Untertage-Speicher GmbH). Auch bei Teilung des Grundstückes ist nur das Anlegen einer Zufahrt mit einer Gesamtbreite von maximal 3 m von der Kavernenstraße aus zulässig. Die Weiterführung und anschließende Verbreiterung der Zufahrt auf der Grundstücksfläche (Flurstück 32/25) bleibt hiervon unberührt.“

Abwägungsmaterie:

Gemäß textlicher Festsetzung Pkt. 7 sind bei Teilung des Flurstücks maximal 2 Zufahrten zulässig. Die textliche Festsetzung wird geändert und erhält folgenden Wortlaut: Im Bereich des Flurstücks 32/25 ist nur eine Zufahrt innerhalb des festgesetzten südlichen Pflanzstreifens zulässig. Die Gesamtbreite dieser Zufahrt ist auf maximal 3 m begrenzt. Auch bei Teilung des Flurstücks ist insgesamt nur eine Zufahrt zulässig. Die Weiterführung und anschließende Verbreiterung der Zufahrt auf dem Flurstück 32/25 bleibt hiervon unberührt.“

Durch diese Änderung verringert sich die erforderliche Ersatzfläche um $3 \times 4 \text{ m} = 12 \text{ m}^2$ auf insgesamt 122 m^2

Da es sich um eine geringfügige Änderung des öffentlich ausgelegten Bebauungsplanes handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung.

Landkreis Wesermarsch

- Hinsichtlich der Darstellung der Verfahrensvermerke ist der vorgelegte Bebauungsplan unvollständig. Es fehlt der Verfahrensschlußvermerk innerhalb der zeichnerischen Darstellung bzw. des Begründungstextes, daß mit der Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 gemäß § 12 BauGB die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 77 für den Änderungsbereich außer Kraft gesetzt werden.

Abwägungsmaterie:

Diese redaktionelle Ergänzung wird in die Planzeichnung sowie in den Begründungstext mit folgendem Wortlaut übernommen: Mit der Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 gemäß § 12 BauGB werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 77 für den Änderungsbereich außer Kraft gesetzt.

Da es sich um eine geringfügige redaktionelle Änderung handelt, ist keine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

- Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur vorgelegten Planänderung Bedenken. Die externe Ersatzfläche für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen muß im Bebauungsplan dargestellt werden. Ansonsten ist die Festsetzung nicht nachvollziehbar bzw. nicht hinreichend genug bestimmt.

Abwägungsmaterie:

Auf eine Darstellung der Kompensationsfläche innerhalb des Bebauungsplanes wird verzichtet. Gemäß dem Begründungstext wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 6 Absatz 2 und 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) mit dem Bauwilligen des Flurstückes 32/25 abgeschlossen. Innerhalb dieses Vertrages erfolgt eine Regelung hinsichtlich der externen Ausgleichsfläche (122 m²) bzw. wird der Standort der Gehölzpflanzungen festgelegt. Der städtebauliche Vertrag wird als Anlage der Begründung beigelegt.

Weitere Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden von den Trägern öffentlicher Belange nicht mitgeteilt.

d) Satzungsbeschluß

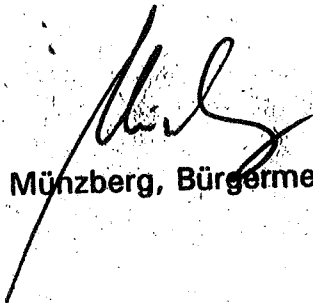
Unter Berücksichtigung des Abwägungsmateriales (siehe Punkt c) hat der Rat der Stadt Nordenham am 16.04.1997 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

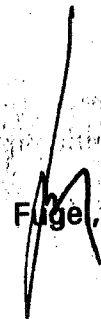
e) Verfahrensschlußvermerk

Mit der Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 gemäß § 12 Baugesetzbuch werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 77 für den Änderungsbereich außer Kraft gesetzt.

Nordenham, den 23. Juli 1997



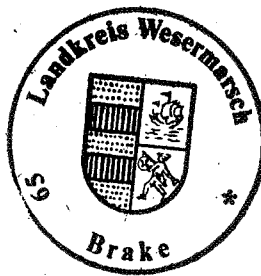

Münzberg, Bürgermeister


Füge, Stadtdirektor

Nat vorgelegen
Brake, den 16.10.97
Landkreis Wesermarsch

im Auftrag


(Füge)
Baudirektor



Original

Städtebaulicher Vertrag

Zwischen

der Stadt Nordenham, Walther-Rathenau-Straße 25, 26954 Nordenham,
vertreten durch den Stadtdirektor,

- Stadt -

und

Herrn Werner Plümer, Grodenstraße 16, 26954 Nordenham,

- Bauwilliger -

wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 6 Abs. 2 und 3 des Maßnahmen-
gesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) geschlossen.

§ 1

(1) Gemäß Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß des Rates der Stadt Nordenham vom 14.10.1996 ist beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 77 zu ändern. Das nunmehr durchgeführte bauplanungsrechtliche Verfahren hat ergeben, daß zusätzliche Maßnahmen im Naturschutzbereich erforderlich sind.

(2) Der Bauwillige verfolgt mit Abschluß dieses Vertrages im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 die Durchführung eines Bauvorhabens als Einfamilienhaus.

(3) Die Durchführung dieser Maßnahme macht es erforderlich, daß zusätzliche externe Ersatzflächen im Stadtgebiet geschaffen werden. Mit dem Bauwilligen wird aus diesem Grunde folgende Regelung vereinbart:

- Die Stadt stellt eine Ersatzfläche im Bereich des Seenparkgeländes III zur Verfügung. Innerhalb dieser Ersatzfläche wird die Stadt eine Anpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen durchführen. Die hierfür anfallenden Kosten (10,00 DM netto pro m² x 122 = 1.220,00 DM netto) trägt der Bauwillige.

(4) Der Betrag nach § 1 Abs. 3 ist fällig mit Baubeginn auf dem Flurstück 32/25. Der Betrag ist innerhalb eines Monats nach Fälligkeit auf eines der Konten der Stadt einzuzahlen.

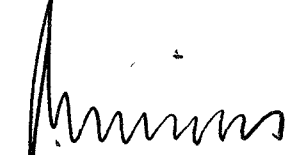
...

§ 2

(1) Aus diesem Vertrag kann kein Anspruch auf Durchführung des Bauleitplanverfahrens hergeleitet werden. Gleiches gilt für anstehende bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Genehmigungen, die im Zusammenhang mit der zukünftigen Bebauung stehen. Auch kann kein Anspruch auf Durchführung irgendwelcher Erschließungsmaßnahmen hergeleitet werden.

Nordenham, den 21. April 1997

Stadt Nordenham



i. V. Meiners
Baudezernent



Nordenham, den

Bauwilliger



Werner Plümer