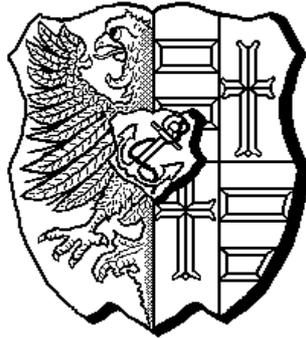


Stadt Nordenham



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 145

Gebiet in Ellwürden, südlich des Amtsweges

im Parallelverfahren mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes

Amt für Stadtentwicklung, Walther-Rathenau-Str. 25, 26954 Nordenham

Teil I: Begründung

Verfahrensstand: 17.02.2015

Inhaltsübersicht**Seite**

1.	Grundlagen des Bebauungsplanes.....	3
2.	Plangrundlage	3
3.	Geltungsbereich	3
4.	Planerische Vorgaben	4
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	5
4.3	Angrenzende Bebauungspläne.....	6
5.	Städtebauliche Situation	6
5.1	Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes	6
5.2	Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung	7
6.	Anlass und Ziel der Planung	7
7.	Öffentliche Belange	8
7.1	Naturschutz und Landschaftspflege	8
7.2	Erschließung	10
7.3	Versorgung.....	10
7.4	Entsorgung.....	10
7.5	Schallschutz/Lärmimmissionen.....	10
7.6	Brandschutz	12
7.7	Altlasten, Altablagerungen	12
7.8	Archäologische Denkmalpflege	12
7.9	Bodenbelastung	13
7.10	Kampfmittel	13
8.	Örtliche Bauvorschriften hinsichtlich Einfriedungen.....	13
9.	Inhalt des Bebauungsplanes - Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung	14
9.1	Art der baulichen Nutzung	14
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
9.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen; Stellplätze, Garagen, Carports; Grünflächen; Regeneinleitungsstellen in Gräben; Grünordnerische Festsetzungen.....	15
9.4	Nachrichtliche Übernahmen.....	21
9.5	Hinweise.....	22
10.	Umweltbericht.....	22
11.	Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	22
12.	Verfahrensablauf.....	22
12.1	Aufstellungsbeschluss	22
12.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	22
12.3	Änderung des Geltungsbereiches.....	23
12.4	Öffentliche Auslegung.....	23
12.5	Örtliche Bauvorschriften.....	23
12.6	Erneute öffentliche Auslegung.....	23
12.7	Beschluss über örtliche Bauvorschriften	23
12.7	Satzungsbeschluss	24
13.	Städtebauliche Kenndaten	24
14.	Abkürzungsverzeichnis	25

Teil II: Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung)Anlagen

Grünordnungsplan (Anlage1)

Schallimmissionsprognose (Anlage 2)

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt [Nds. GVBl.] I S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. I S. 307), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 05.02.2015 als Satzung beschlossen worden.

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 (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften, zugrunde.

2. Plangrundlage

Die Planunterlage ist auf der Grundlage eines Auszuges aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (§ 12 NVerKatG) vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg, Katasteramt Brake, im Maßstab 1:1.000 angefertigt worden.

3. Geltungsbereich

Die Plangebietsfläche befindet sich im Ortsteil Ellwürden, südlich des Amtsweges bzw. westlich der Stadländer Straße. Östlich an das Plangebiet grenzen der der alte Ortskern mit Misch- und Wohngebieten an.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von rd. 56.000 m² und wird über den Amtsweg erschlossen.

Betroffen sind die Flurstücke 1082/144, 1111/145, 144/5, 144/4, 144/3, 143/1, 143/2, 220/8, 384/160, 955/144, 846/144, 149/1, 149/2, 152/3, 152/4, 157/2, 157/3, 159, 166/12, 166/11, 166/13, 386/163, 547/164, 114/32 tlw., 114/31, 114/29, 114/28, 114/25, 114/11, 114/9, 114/22, 114/20 der Flur 9, Gemarkung Abbehausen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:



4. Planerische Vorgaben

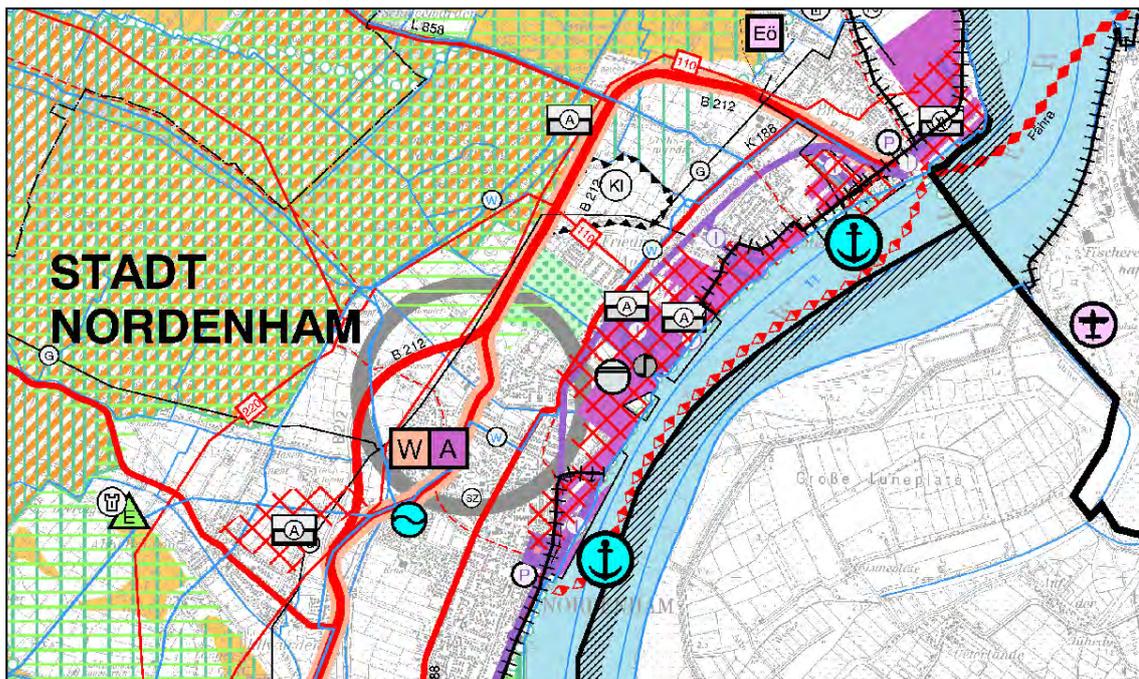
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch (RROP) ist seit dem 19.12.2003 rechtskräftig. § 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Ziele.

Gemäß der landesplanerischen und raumordnerischen Festlegung ist die Stadt Nordenham ein Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 mit dem Ziel der Ausweisung eines Wohngebietes aufgrund der bestehenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum folgt somit den Zielen des RROP.

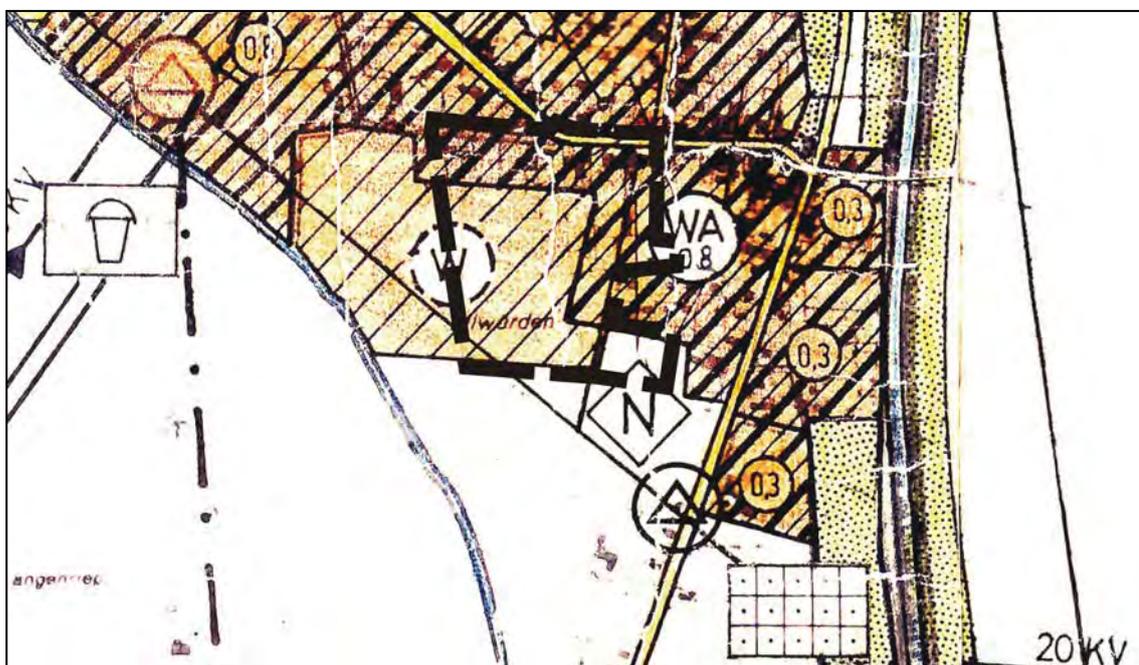
Auszug aus dem RROP siehe nächste Seite:



4.2 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) stellt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Maß der baulichen Nutzung dar sowie geplante Wohnbauflächen. Da entlang der Butjadinger Straße und des Amtsweges auch Mischgebietsflächen ausgewiesen werden sollen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren erforderlich (57. Änderung).

Die nachfolgende Übersicht zeigt einen Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (schwarz umrandet = Lage des Planbereichs):

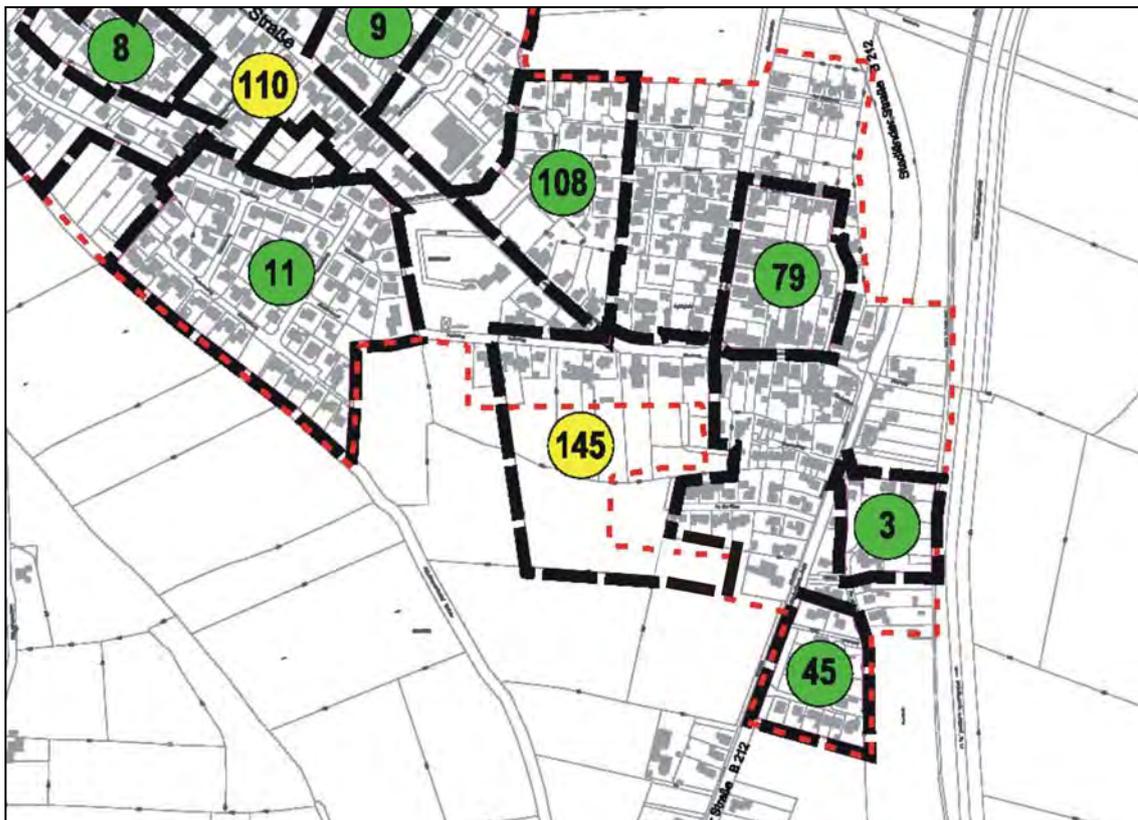


4.3 Angrenzende Bebauungspläne

An den Bebauungsplan Nr. 145 grenzen Bereiche nach § 34 BauGB an (unbeplanter Innenbereich) sowie die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 79 und Nr. 108, die ebenfalls allgemeine Wohngebiete (WA) ausweisen.

Der Bebauungsplan Nr. 79 erlangte am 13.10.1995 Rechtskraft, der Bebauungsplan Nr. 108 am 30.04.2004.

Planübersicht angrenzende Bebauungspläne:



5. Städtebauliche Situation

5.1 Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes

Das zurzeit größtenteils als landwirtschaftliche Fläche genutzte Plangebiet ist im südlichen Abschnitt unbebaut, im Norden befinden sich entlang des Amtsweges und der Butjadinger Straße Wohngebäude und Gewerbebetriebe. Der Bereich an der Butjadinger Straße stellt sich als Mischgebiet dar.

Insbesondere den Gebäuden Butjadinger Str. 6, Amtsweg 1 und 3 kommt eine historische Bedeutung zu, da es sich hierbei um das ehemalige Frauengefängnis, Teile des alten Amtsgerichtes sowie das alte Amtshaus des Amtes Stollhamm handelt, welches nach der Trennung von Verwaltung und Justiz im Oldenburger Land 1852 entstanden war.

Die bestehenden Gebäude sind ein- bis zweigeschossig, die vorherrschende Dachform ist das Satteldach, und die Gebäude stehen überwiegend giebelständig entlang der Straßenflucht in offener Bauweise.

Luftbild des Geltungsbereiches:



5.2 Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung

Die Versorgung mit Lebensmitteln und Dingen des täglichen Bedarfs für das Gebiet erfolgt über einen Nahversorgungsmarkt an der Butjadinger Straße sowie weitere Nahversorgungsmöglichkeiten in Ellwörden und Abbehausen.

Die Bildungsversorgung ist fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar; der Kindergarten, Grund- und Hauptschule sowie Sportanlagen liegen in einer Entfernung von ca. 1000 m bis 1500 m zum Plangebiet. Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 100 m Entfernung ein öffentlicher Spielplatz.

6. Anlass und Ziel der Planung

Auf der Plangebietsfläche möchte die Stadt Nordenham ein Wohngebiet mit rd. 35 Wohneinheiten ausweisen. Hierdurch soll attraktiver Wohnraum in bevorzugter Lage geschaffen werden, der die Nachfrage insbesondere aus den Stadtteilen Ellwörden und Abbehausen befriedigen soll. Das geplante Wohngebiet erweitert die vorhandene Bebauung in ortstypischer Weise einer offenen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

7. Öffentliche Belange

7.1 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 die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

Im Zusammenhang mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 wurde das Planungsbüro PLF, Wiesenstraße 1, 27572 Bremerhaven, 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 Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145. In diesem Gutachten enthalten ist eine Bestandserfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, eine Wirkungsanalyse und die Eingriffsregelung, d. h. die Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Eingriffen.

In dem insgesamt ca. 5,62 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 sollen ca. 2,04 ha als Wohngebiet, ca. 0,76 ha als Mischgebiet, ca. 0,70 ha als Verkehrsfläche und ca. 2,12 ha als Grünflächen, Gräben oder Hochwasserretentionsfläche ausgewiesen werden. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sind ca. 0,22 ha Wohngebiet und das Mischgebiet schon seit Langem vorhanden.

Der bisher unbebaute südliche Teil des B-Plan-Geltungsbereichs wird bisher überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Einzelne Flurstücke oder Flurstücksteile werden gärtnerisch genutzt oder liegen brach. An den meisten Flurstücksgrenzen verlaufen Entwässerungsgräben, die teilweise deutlich verlandet sind und dort geringe Wassertiefen haben. Die Grundstücke außerhalb der Landwirtschaftsflächen weisen zahlreiche Gehölze auf, von denen ein Großteil erhalten bleiben soll.

Im Geltungsbereich der 57. Flächennutzungsplanänderung sind überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser mit den dazu gehörigen Hausgärten vorhanden, die Bestandsschutz genießen. Eine zukünftige Entwicklung bzw. Erweiterung auf den Flächen ist im Zuge der Flächennutzungsplanänderung gegeben.

Die geplante Umwandlung des B-Plan-Geltungsbereichs in Wohnbaufläche bzw. im Bereich der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes hin zu einem Mischgebiet verursacht

erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Klima, Luft und Landschaft(-sbild). Menschen, abgesehen von den durch Flächenverlust direkt betroffenen Landwirten, und das Schutzgut Wasser/Gewässer werden nicht nennenswert beeinträchtigt. Beeinträchtigungen von Schutzgütern durch zusätzliche Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

Die Beeinträchtigungen können nicht vermieden, weiter vermindert oder im Geltungsbereich vollständig ausgeglichen werden. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgleichbaren Eingriffe sollen im Rahmen von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs im Flächenpool Nordbollenhagen kompensiert werden. Die Stadt Nordenham lässt die Ersatzmaßnahme in der Gemeinde Jade durch die Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch umsetzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 wurden keine weiteren Bodenuntersuchungen durchgeführt, da keine Hinweise auf Altablagerungen und auf nennenswerte Schwermetallbelastungen des Oberbodens vorliegen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante städtebauliche Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 145 und der 57. Flächennutzungsplanänderung zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird, da die nicht vermeidbaren zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft durch die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig kompensierbar sind.

Der Grünordnungsplan ist eine Anlage zum Bebauungsplan Nr. 145.

Belange i. S. des § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die vorgenannten Parameter sind abgeprüft worden. Ein Gebäudeleerstand in der Größenordnung von rd. 35 Wohneinheiten liegt in Nordenham nicht verfügbar vor, ebenso sind nahezu keine verfügbaren Baulücken vorhanden. Dies korreliert mit der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in Abbehausen/Ellwürden wie auch im übrigen Stadtgebiet (B-Plan 130 am Krankenhaus, B-Plan 142 an der Müllerstraße). Für Wohnbebauung geeignete Brachflächen sind ebenfalls nicht verfügbar.

7.2 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt vom Amtsweg aus über neu anzulegende Straßen im Plangebiet. Eine weitere Zufahrt nur für Rettungsfahrzeuge erfolgt über die Verlängerung der Straße „An der Ahne“ in das Plangebiet hinein, eine Durchfahrt für den allgemeinen Verkehr soll aber nicht erfolgen.

Darüber hinaus liegt das Planungsgebiet im Einzugsbereich der Haltestelle „Ellwürden, Stadländer Straße“, die von den Linien 402, 404, 406, 408 und 453 bedient wird.

Während die Linien 404, 406 und 453 auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind, bieten die Linien 402 und 408 regelmäßige Verbindungen in Richtung Nordenham an. Hierdurch bestehen direkte Verbindungen in Richtung Schwei, Kleinensiel, Esenshamm und Nordenham. Am Bahnhof Nordenham bieten sich Anbindungen an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) der Regio-S-Bahn RS4 u. a. sowie weitere Verknüpfungen in Richtung der Oberzentren Bremen, Oldenburg und Bremerhaven.

7.3 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Netze der Versorgungsunternehmen.

7.4 Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser und ggf. Regenwasser wird im Mischsystem dem städtischen Klärwerk zugeleitet. Der überwiegende Teil des Regenwassers wird in offene Grabenzüge abgeleitet und dem Vorfluter zugeführt. Das Schmutzwasser wird durch einen Freigefällekanal bzw. durch eine bereits im Plangebiet vorhandene Druckleitung entsorgt.

Die vorhandene, in Nord-Süd Richtung zwischen der Stadländer Straße und An der Ahne verlaufende Schmutzwasserdruckleitung auf den Flurstücken 157/2, 152/3 und 143/1 wird im Zuge der Erschließung in die neu anzulegenden Straßen/Wege umgelegt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

7.5 Schallschutz/Lärmimmissionen

Das Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap) aus Oldenburg wurde von der Stadt Nordenham beauftragt, die Geräuschimmissionssituation für den Bereich des Plangebietes zu beurteilen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurden die resultierenden Geräuschimmissionen insbesondere aus dem Verkehr auf der Butjadinger Straße/ Stadländer Straße und den umliegenden Gewerbebetrieben im Hinblick auf die

Errichtung von Wohngebäuden unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Einstufung eines allgemeinen Wohngebietes beurteilt.

Aus der Sicht des Schallschutzes werden folgende Formulierungen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen:

1. An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen (z. B. Wohnräume und Schlafräume), die der Geräuschquelle zugewandt sind, sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche I bis IV werden zusammen mit den in der unten stehenden Tabelle genannten Schalldämm-Maßen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB (A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ der Außenbauteile in dB	
		Büroräume	Wohnräume
I	- 55	-	30
II	56 - 60	30	30
II	61 - 65	30	35
IV	66 - 70	35	40

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

2. In den Lärmpegelbereichen II bis IV müssen zukünftige Schlafräume mit Lüftungssystemen ausgestattet werden, um im Nachtzeitraum einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht zu überschreiten. Im Lärmpegelbereich I gilt dies nur für Schlafräume, die sich auf der zur Lärmquelle zugewandten Seite befinden.
3. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume und Außenbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) sollten vornehmlich auf der Geräusch abgewandten Seite angeordnet werden. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel und damit eine Lärmpegelbereichsstufe niedriger angesetzt werden.

Die Schallimmissionsprognose ist eine Anlage zum Bebauungsplan Nr. 145 (Anlage 2).

7.6 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 Löschwasser-versorgung in den Baugebieten.

Die erforderliche Löschwasserversorgung von 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 145 wird durch eine entsprechende Anzahl von neu anzulegenden Unterflurhydranten oder ggf. durch Löschwasserbrunnen im Plangebiet abgedeckt.

7.7 Altlasten, Altablagerungen

Durch die entlang der Weser angesiedelten Industriegebiete ist ein Teil des Nordenhamer Stadtgebietes mit Schwermetallen belastet. Hierzu zählen in erster Linie Blei, Cadmium, Zink, Kupfer, Arsen und Quecksilber.

Zur genaueren Klärung des Sachverhaltes wurden verschiedene Gutachten bzw. Bodenuntersuchungen durchgeführt (z. B. Bodenuntersuchungsprogramm Nordenham, Immissionsmessprogramm Nordenham). Das Ergebnis dieser Untersuchungen ergab, dass im Bereich Ellwürden keine unzulässigen Bodenbelastungen zu erwarten sind.

7.8 Archäologische Denkmalpflege

In öffentlichen Planungen und bei öffentlichen Baumaßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Anforderungen des UNESCO Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt vom 16.11.1972 (BGBl. 1977 II S. 213) rechtzeitig und so zu berücksichtigen, dass die Kulturdenkmale und das Kulturerbe im Sinne des Übereinkommens erhalten werden und ihre Umgebung angemessen gestaltet wird, soweit nicht andere öffentliche Belange überwiegen.

Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal FStNr. 126, Abbehausen, Objektbezeichnung: Wurt. Eine entsprechende Kennzeichnung gem. Plan-zeichen Nr. 14.2 Planzeichenverordnung (PlanZV) wird in den Bebauungsplan übernommen. Da für diese Fläche im Bebauungsplan eine Festsetzung als Grünfläche erfolgt und diese somit von Bebauung freizuhalten ist, werden die Belange des Denkmalschutzes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 nicht beeinträchtigt.

7.9 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 bis 122 BauGB sind nicht erforderlich.

7.10 Kampfmittel

Bodenkontaminationen durch Kampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt. Es liegen auch keine Informationen über entsprechende Verdachtsflächen vor.

8. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) Nr. 3 NBauO; Einfriedungen

Ellwürden ist als typisches Straßendorf der Wesermarsch entstanden. Die Häuser stehen meist giebelständig zur Straße und haben kleine Vorgärten, die üblicherweise durch Zäune oder Hecken geringer Höhe zur Straße hin eingefriedet sind. Diese Struktur hat sich bis heute in weiten Bereichen von Ellwürden und Abbehausen erhalten.

Zur Wahrung dieses dörflichen Charakters und in Anlehnung an die vorhandenen Einfriedungen der näheren Umgebung werden für Einfriedungen bestimmte Höhenbegrenzungen festgesetzt.

1. Einfriedungen sind für Kinderspielflächen und zur Umgrenzung von Wohnungsgärten in Form von sockellosen Metallzäunen, Holzzäunen mit senkrechter Lattung oder Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m und einem Mindestmaß an Bodenfreiheit von 10 cm zulässig.
2. Abweichend zu 1. sind im Bereich von festgesetzten Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen Einfriedungen für Kinderspielflächen und zur Umgrenzung von Wohnungsgärten in Form von Metallzäunen, Holzzäunen mit senkrechter Lattung oder Hecken aus Laubgehölzen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Der Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe ist die Oberkante der fertigen Geländeoberfläche.
3. Zwischen den Wohnungsgärten bzw. Vorgärten in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebietsflächen sind Einfriedungen in einem 5,0 m breiten Bereich entlang der Verkehrsflächen als einheitliche Zaunanlagen wie vorgenannt, Mauerscheiben oder Hecken bis zu einer Höhe von höchstens 1,20 m zulässig.
4. Zwischen den Wohnungsgärten bzw. Vorgärten in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebietsflächen sind Einfriedungen außerhalb eines 5,0 m breiten Bereiches entlang der Verkehrsflächen als einheitliche Zaunanlagen wie vorgenannt, Mauerscheiben oder Hecken bis zu einer Höhe von höchstens 2,00 m zulässig.

9. Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

9.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO in offener Bauweise festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dagegen im Geltungsbereich auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes sind die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Nutzungen i. S. von § 6 Abs. 2 Nr. 8 sind nicht zulässig. Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten sowie von Mischgebieten entspricht der vorhandenen und auch städtebaulich sinnvollen Nutzungscharakteristik in diesem Bereich, insbesondere auch im Hinblick auf die Nachnutzung aufgegebener Nutzungen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Planbereich werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Damit wird eine bauliche Verdichtung in diesem Bereich angestrebt, die auch der im Flächennutzungsplan dargestellten GFZ von 0,8 im östlichen Dorfkern entspricht. Diese hohe Ausnutzung der Baugrundstücke muss städtebaulich angestrebt werden, damit die Bauherren möglichst vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten haben und ein sparsamer Umgang mit Boden gegeben ist.

Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dachgeschossen) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände ganz mitzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 1).

Für das Plangebiet wird als Höchstmaß eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung von Trauf- und/oder Gebäudehöhen geregelt. Für die allgemeinen Wohngebiet (WA) wird für Einfamilienhäuser eine maximale Traufhöhe von 6,50 m über Oberkante Bodenplatte für die oberste Traufe festgesetzt. Die Firsthöhe darf maximal 8,00 m über Oberkante Bodenplatte betragen. Für Mehrfamilienhäuser innerhalb der WA bzw. Wohn- und Geschäftshäuser im Bereich der

Mischgebiete (MI) werden eine maximale Traufhöhe von 6,50 m über Oberkante Bodenplatte für die oberste Traufe sowie eine max. Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt. Bei Flachdächern entspricht die Traufhöhe der Firsthöhe. Die zulässige Geländeoberkante der Baugrundstücke wird auf max. 2,15 m ü. NN festgesetzt. Die Höhe der Oberkante von Bodenplatten darf 2,30 m ü. NN nicht überschreiten. Der Bezugspunkt für die zulässigen Geländehöhen/Höhe der Oberkante von Bodenplatten und den daraus resultierenden maximalen Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den Mischgebieten (MI) bildet der Höhenbolzen (2,69 m ü. NN, s. Planeintrag) an der westlichen Wand des Waschstraßen-Gebäudes der Tankstelle an der Butjadinger Straße Nr. 6. Somit ergeben sich maximale Traufhöhen von 8,80 m ü. NN bzw. maximale Firsthöhen von 10,30 m/12,30 m ü. NN.

9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; Nebenanlagen; Stellplätze, Garagen, Carports; Grünflächen; Regenwassereinleitungsstellen in Gräben; Grünordnerische Festsetzungen

Bauweise:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sowie eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Innerhalb der Mischgebiete wird ebenfalls eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sowie eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Überbaubare/Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die überbaubaren Bereiche sind insgesamt sehr großzügig festgesetzt worden. Sie halten im Bereich der Planstraßen - bis auf wenige Ausnahmen - mindestens einen Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen.

Nebenanlagen:

1. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie einen Abstand gleich ihrer eigenen Gebäudehöhe einhalten, mindestens jedoch ist ein Abstand von 5,00 m zu jeder Grundstücksgrenze einzuhalten.
2. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Stellplätze, Garagen, Carports:

1. Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Abstand von mindestens 5 m zu den Verkehrsflächen zulässig.
2. Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Je Wohneinheit in einem Einfamilien- oder Doppelhaus (unabhängig von der Wohnfläche) sind 2 überdachte oder nicht überdachte Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Je Wohneinheit in einem Mehrfamilienhaus (unabhängig von der Wohnfläche) sind 1,5 überdachte oder nicht überdachte Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

Grünflächen:

1. Auf privaten Grünflächen ist je Baugrundstück eine Nebenanlage zulässig, die nach Zweckbestimmung der Grünfläche zur üblichen Ausstattung gehört (z. B. Gartenhaus für Gartengeräte etc.).
2. Die Grünflächen entlang von offenen Gräben/Gruppen sind von jeglicher Bebauung sowie von Bewuchs durch Büsche/Bäume/Hecken etc. freizuhalten. Ein Abdecken der Böschungen mit Baustoffen wie Planen, Folien, Gewebestoffen etc. ist unzulässig.

Regenwassereinleitungsstellen in Gräben

Der Auslauf im Bereich der Einleitungsstelle in den Graben ist in der Böschung mit einem Deckwerk aus Schüttsteinen o. ä. auszukleiden, damit keine schädlichen Auskolkungen bzw. Uferabbrüche entstehen können.

Grünordnerische Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) und Ersatzmaßnahmen

1. WA – Allgemeines Wohngebiet (Biotoptyp „Locker bebautes Einzelhausgebiet“ – OEL)
Auf jedem der einzelnen Baugrundstücke sind zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft, der Gehölzverluste und zur Steigerung der Attraktivität des Wohngebietes für jagende Fledermäuse pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte mindestens 2 Gehölze (Großsträucher oder Laubbaum) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölze sind entweder als Solitär 200 - 250 (Höhe 200 - 250 cm) oder größer oder als Hochstamm 14 - 16 (Stammumfang 14 - 16 cm) oder größer zu pflanzen. Sofern Obstbäume als Hochstamm gepflanzt werden sollen, beträgt der Stammumfang 12 - 14 cm oder größer. Es sind Gehölze der folgenden einheimischen Laubbaumarten und heimischer Herkunft zu verwenden:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hasel (Coryllus avellana)
Moor-Birke (Betula pubescens)
Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)
Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
Spitzahorn (Acer Platanoides)
Stieleiche (Quercus robur)
Ulmenarten (Ulmus spec.)
Obstbäume

Zur Verbesserung der landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes sind die Bäume in den am westlichen und südlichen Gebietsrand gelegenen Grundstücken an der West- bzw. Südseite der Grundstücke neben dem Gewässerunterhaltungstreifen zu pflanzen. In den übrigen Flurstücken sind die Baumstandorte nicht festgelegt. Die gepflanzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Insgesamt sind mindestens 60 Gehölze zu pflanzen, was etwa einem Verhältnis von 1 Gehölz/300 m² Wohnbaufläche entspricht.

2. Verkehrsflächen/Parkflächen (Biototyp „Straße, Wege“ – OVS)

Die Verkehrsbegleitgrünflächen an den Enden der festgesetzten Parkstreifen sind jeweils mit 1 Laubbaum als Hochstamm zu bepflanzen. Es sind die unter 8.1 im Grünordnungsplan aufgelisteten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die gepflanzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3. Öffentliche Grünflächen, Gewässerrandstreifen (Biototyp „Artenreicher Scherrasen“ – GRR)

Die zur Unterhaltung der Gräben dienenden Gewässerrandstreifen sind zu begrünen und einer weitgehend naturnahen Entwicklung zu überlassen. Für die Begrünung ist Oberboden bzw. Teile der Grünlandvegetationsdecke aus dem B-Plan-Geltungsbereich zu verwenden. Des Weiteren sind zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs und zur Gewährleistung der Nutzung als Unterhaltungstreifen die folgenden Maßnahmen zulässig:

- Andeckung von Oberboden bzw. Teilen der Grünlandvegetationsdecke in den Gewässerrandstreifen, sofern erforderlich Begrünung der Gewässerrandstreifen mit

einer für den Standort geeigneten Rasenmischung (möglichst einheimischer Herkunft)

- max. 1 x Mahd oder Mulchmahd pro Jahr, Zeitpunkt nicht vor dem 15.07. des Jahres, Abtransport des Mähguts
 - weitgehend natürliche Biotopentwicklung, kein Einbringen von nicht heimischen Kräutern, Stauden oder Gehölzen, keine Nachsaat, keine gärtnerische Nutzung
4. Private Grünflächen ohne Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen (Biototyp „Hausgarten mit Großbäumen“ – PHG)
- Die bisherige Nutzungsform in der gehölzreichen privaten Grünfläche muss nicht verändert werden. Die dort vorhandenen Bäume, die nicht im B-Plan als zu erhalten festgesetzt sind, sollen erhalten bleiben. Die bisherige Form der gärtnerischen Nutzung kann beibehalten werden.
- Die Unterhaltung und Pflege der Flächen einschließlich der Verkehrssicherungspflichten etc. obliegen den Eigentümern.
5. Öffentliche Grünfläche, Umgebung des Regenrückhaltegewässers (Biototyp „Sonstiger Nassstandort mit krautiger Pioniervegetation/Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte“ – NPZ / UHM)

Die zur Unterhaltung der Gräben dienenden Gewässerrandstreifen sind zu begrünen und einer weitgehend naturnahen Entwicklung zu überlassen. Für die Begrünung ist Oberboden bzw. Teile der Grünlandvegetationsdecke aus dem B-Plan-Geltungsbereich zu verwenden. Des Weiteren sind zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs und zur Gewährleistung der Nutzung als Unterhaltungstreifen die folgenden Maßnahmen zulässig:

- Erhalt der Grünlandvegetationsdecke in der Umgebung des Regenrückhaltebeckens, auch während der Bodenarbeiten zur Herstellung des Regenrückhaltebeckens, Abtransport des anfallenden Bodenaushubs durch den Geltungsbereich des B-Plans
- Erhalt der vorhandenen Einzelbäume und Gehölzbestände
- max. 1 x Mahd pro Jahr, Zeitpunkt nicht vor dem 15.07. des Jahres, Abtransport des Mähgutes
- weitgehend natürliche Biotopentwicklung, kein Einbringen von Kräutern, Stauden oder Gehölzen nicht heimischer Arten, keine Düngung, keine Nachsaat, keine gärtnerische oder landwirtschaftliche Nutzung
- keine Entfernung von spontan aufgewachsenen Gehölzen, die einen Stammdurchmesser von mehr als 10 cm erreicht haben

6. Öffentliche Grünfläche, Fläche für die Regulierung des Wasserabflusses (Biototyp „Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte“ – UHF)

Die bei der Herstellung des Regenrückhaltebeckens entstehende Geländeoberfläche ist für eine Begrünung mit Oberboden bzw. Teilen der Grünlandvegetationsdecke aus dem B-Plan-Geltungsbereich anzudecken. Die Fläche ist einer weitgehend naturnahen Entwicklung zu überlassen. Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs und zur Gewährleistung der Nutzung als Regenrückhaltebecken sind die folgenden Maßnahmen zulässig:

- Initialpflanzungen in sumpfigen Bereichen der Fläche mit Pflanzenarten (möglichst einheimischer Herkunft) wie:
 - Sumpf-Segge (*Carex acutiformis*)
 - Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*)
 - Blutweiderich (*Lythrum salicaria*)
 - Schilf (*Phragmites australis*)
 - Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*)
 - Rohrkolbenarten (*Typha spec.*)
- max. 1 x Mahd pro Jahr, Zeitpunkt nicht vor dem 15.07. des Jahres, Abtransport des Mähgutes
- weitgehend natürliche Biotopentwicklung, kein Einbringen von Kräutern, Stauden oder Gehölzen nicht heimischer Arten, keine Düngung, keine Nachsaat, keine gärtnerische oder landwirtschaftliche Nutzung
- keine Entfernung von spontan aufgewachsenen Gehölzen, die einen Stammdurchmesser von mehr als 10 cm erreicht haben

7. Gräben (Wasserflächen mit Grabenböschungen bis zur Geländeoberkante; Biototyp „Sonstiger Graben“ – FGZ)

Die Gräben (Wasserflächen und Böschungen) sind unter Berücksichtigung von naturschutzfachlichen Gesichtspunkten (besonders Amphibien) folgendermaßen zu unterhalten:

- Mahd oder Mulchmahd der Grabenböschungen max. 1 x pro Jahr, Zeitpunkt nicht vor dem 15.07. des Jahres
- Mahd jeweils von nur 1 Grabenseite im Jahr im Wechsel mit der gegenüberliegenden Grabenseite
- Abtransport des Mähguts
- Wiederherstellung von Grabenprofilen durch Sohlräumung im Abstand von mindestens 3 Jahren in den Monaten November bis Februar mit Baggerlöffel, Mähkorb oder händisch, kein Einsatz von Grabenfräsen

8. Erhalt von Einzelbäumen

Die im B-Plan-Geltungsbereich mit der Festsetzung „Erhaltung“ versehenen Bäume bleiben erhalten. Sie werden seitens der Grundstückeigentümer gepflegt. Gehölzverluste werden in der kommenden Pflanzperiode wegen der Größe der Bäume 1:2 ersetzt. Dafür sollten Hochstammpflanzen STU mindestens 16 - 18 (Stammumfang 16 - 18 cm) der folgenden Arten verwendet werden:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)

Spitzahorn (Acer Platanoides)

Stieleiche (Quercus robur)

Ulmenarten (Ulmus spec.)

Walnus (Juglans regia)

9. Kompensation - Zuordnung

Entsprechend dem im Grünordnungsplan zum B-Plan 145 ermittelten Kompensationsbedarf vermittelt die Flächenagentur geeignete Flächen an die Stadt. Der externe Kompensationsbedarf wurde mit 32.628 Flächenäquivalenten ermittelt. Die Kompensation gleicht verschiedene Biootypen/Pflanzenbestände aus. Die Flächenagentur ordnet den Ausgleich folgenden landkreiseigenen Flächen im Flächenpool Nordbollenhagen zu:

Externe Ersatzmaßnahme 1:

Flurstück 285/33 tlw., Flur 18, Gemarkung Jade, 16.000 m²

Maßnahmen: Umwandlung des Biootyps „Intensivgrünland der Marschen“ (GIM/GEM) in den Biootyp „Pfeifengras-Moorstadium/Wollgrasstadium von Hoch- und Übergangsmooren (MP/MW). Wertverbesserung um 2 Wertstufen (entspricht 32.000 FÄ). Hierfür werden die vererdeten Torfe abgeschoben und der Graben zum ehemaligen Wegeflurstück (Ifd. Nr. 2) wird verschlossen. Der vorhandene Graben wird an den Ufern abgeflacht.

Externe Ersatzmaßnahme 2:

Flurstück 33/1 tlw. , Flur 18, Gemarkung Jade, 4.466 m² (800 m², 2.366 m², 1.300 m² Wegefläche)

Maßnahmen: Aufwertung 314 m² von GIM/GEM zum Biootyp „Waldrand feuchter Standorte“ (WRF), Wertverbesserung um 2 Wertstufen (entspricht 628 FÄ)

Zuordnung der Kompensationsflächen zu den einzelnen Grundstücken anhand der Flächenäquivalente (FÄ):

Gesamtkompensation:	32.628 FÄ
Flurstücke 143/1; 143/2; 144/3; 149/1; 220/8 tlw.:	32.628 FÄ
Übrige Flurstücke des Geltungsbereiches:	keine Kompensation erforderlich

9.4 Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei 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. 04731/84-0 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. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder -kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.
3. Gemäß § 31 Abs. 1 des Niedersächsischen Straßengesetzes (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 im Kreuzungsbereich beeinträchtigen.
4. Vorhandene offene Gräben und Gruppen müssen gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z. B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde und unterliegen dem Niedersächsischen Wassergesetz.
5. Zur Aufreinigung und Unterhaltung von Gruppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Der Wasserabfluss ist jederzeit zu gewährleisten.

9.5 Hinweise

1. Im Plangebiet bestehen ggf. Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Vor dem Baubeginn von Bauvorhaben sind die aktuellen Bestandspläne bei den verschiedenen Versorgungsunternehmen einzuholen.
2. Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden.
3. Zu erhaltende Einzelbäume sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

10. Umweltbericht

s. gesonderter Teil der Begründung im Anhang

11. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinnützigen Nordenhamer Siedlungsgesellschaft (GNSG) auf Kostenübernahme entstehen der Stadt Nordenham durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 keine Kosten.

12. Verfahrensablauf

12.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 14.03.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 145 im Parallelverfahren mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

12.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 06.03.2013 beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 14.01.2014 um 18.30 Uhr im Ratssaal der Stadt Nordenham im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Dabei hatten die anwesenden Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlagen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 27.12.2013 bis 27.01.2014 einschließlich.

12.3 Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 24.07.2014 die Änderung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 145 im Parallel-verfahren mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

12.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 24.07.2014 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 nebst Entwurf der Begründung im Parallelverfahren mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Entwurf der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 145 erfolgte in der Zeit vom 04.08.2014 bis 03.09.2014 einschließlich im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

12.5 Beschluss über örtliche Bauvorschriften

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.11.2014 beschlossen, örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO hinsichtlich der Gestaltung von Einfriedungen zu erlassen.

12.6 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 20.11.2014 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 nebst Entwurf der Begründung im Parallelverfahren mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Entwurf der Begründung auf die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 145 erfolgte in der Zeit vom 02.12.2014 bis einschließlich 05.01.2015 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

12.7 Beschluss über örtliche Bauvorschriften

Der Rat der Stadt Nordenham hat am 05.02.2015 örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO hinsichtlich der Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

12.8 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat am 05.02.2015 unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 145 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

13. Städtebauliche Kenndaten

Objektart	Bemerkung	Fläche (m²)	Gesamtflächenanteile
Allgemeines Wohngebiet	WA; II, o, GRZ 0,4, GFZ 0,8	20.347	36,19 %
Mischgebiet	MI; II; o, GRZ 0,4, GFZ 0,8	7.649	13,60 %
Verkehrsflächen	vorhandene/neue Straßen + Nebenanlagen	7.009	12,47 %
Grünflächen/ Wasserflächen	öffentl./private Grünflächen, Gräben, Rückhalteflächen	21.218	37,74 %
Gesamtfläche		56.223 m²	100%

Nordenham, 17.02.2015

Gez.: Francksen

(LS)

Hans Francksen, Bürgermeister

14. Abkürzungsverzeichnis

Az.	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BPlan	Bebauungsplan
dB	Dezibel
DIN	Deutsches Institut für Normung
FFH-Richtlinie	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie
FNP	Flächennutzungsplan
FStNr.	Fundstellen-Nr.
GFZ	Geschossflächenzahl
GOP	Grünordnungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
LGLN	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
MI	Mischgebiet
Nds. GVBl.	Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
NDSchG	Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz
NGO	Niedersächsische Gemeindeordnung
NKomVG	Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz
NLWA	Niedersächsisches Landesamt für Wasser und Abfall
NN	Normal-Null
NStrG	Niedersächsisches Straßengesetz
NVermKatG	Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz
PlanZV	Planzeichenverordnung
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
STU	Stammumfang
UB	Umweltbericht
ü. NN	über Normal-Null
WA	Allgemeines Wohngebiet