

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



Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 72, 1. Änderung
(Gebiet westlich der Hansingstraße zwischen
Reithfelder Straße und Tongernstraße)**

Stand: 24.03.1994

Inhaltsübersicht

Seite

01.	Grundlagen der Bebauungsplanänderung	3
02.	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
03.	Planunterlage	4
04.	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	4
05.	Ziele, Zwecke und Festsetzungen der B-Planänderung	5
06.	<u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	6
	6.1 Art der baulichen Nutzung	
	6.2 Maß der baulichen Nutzung	
	6.3 Bauweise	
	6.4 Nachrichtliche Übernahme	
07.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
08.	Immissionsschutz und Kennzeichnung von Altlasten	7
09.	Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen	7
10.	Anlegen von Spielplätzen	8
11.	Brandschutz/Löschwasserversorgung	8
12.	Historische Bodenfunde	8
13.	Bodenordnung	8
14.	Kosten und Finanzierung der Bebauungsplanänderung	8
15.	<u>Verfahrensablauf:</u>	9
	a) Änderungsbeschluß	
	b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung	
	c) Öffentliche Auslegung unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
	d) Satzungsbeschluß	

01. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2253) in der Fassung der Bekanntmachung aufgrund des Artikels 3 des Gesetzes über das Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2191); zuletzt geändert durch Artikel 6 Absatz 29 des Eisenbahn-Neuordnungsgesetzes vom 27.12.1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 2378), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982, zuletzt geändert durch Artikel 1 des 10. Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung und der Niedersächsischen Landkreisordnung vom 14.06.1993 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 137), geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am 24.03.1994 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).

02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

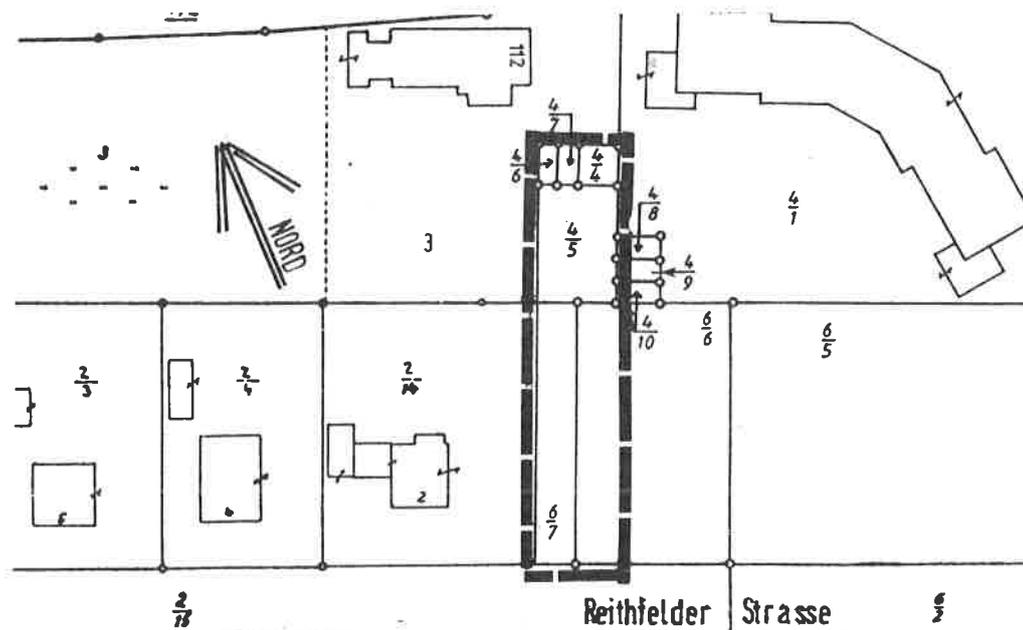
Die Festsetzungen im geänderten Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Aktenzeichen 3097211016701) entwickelt worden. Für die in Rede stehenden Flurstücke ist im Flächennutzungsplan ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

03. Planunterlage

Als Planunterlage dient der vom Katasteramt Brake erstellte Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 vom 30.06.1993.

04. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

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



Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich nördlich der Reithfelder Straße und südlich des Erich-Lampe-Weges sowie westlich der Flurstücke 6/6 und 4/1 und östlich der Flurstücke 2/14 und 3 der Flur 15 in der Gemarkung Nordenham.

Von der Änderung sind die Flurstücke 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 6/7 und 6/6 teilweise der Flur 15 der Gemarkung Nordenham betroffen.

05. Ziele, Zwecke und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Im Bebauungsplan Nr. 72 (Urplan) ist an der Westseite des Geltungsbereiches ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 3 der Flur 15 Gemarkung Nordenham festgesetzt worden. Das Recht dient der Zuwegung zu dem auf dem Flurstück 3 befindlichen freistehenden Gebäude (Hausnummer 112).

Im Zuge der Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern auf den Flurstücken 4/1, 6/5 und 6/6 müssen auch Garagen errichtet werden (siehe Flurstücke 4/4, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9 und 4/10).

Durch Aufhebung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im nördlichen Endbereich auf 10 m Länge und Erhaltung der Benutzbarkeit im verbleibenden Bereich kann eine erschlossene Fläche zur Errichtung von mehreren Garageneinheiten geschaffen werden. Der Zugang zum Flurstück 3 wird hierdurch nicht behindert. Vorgesehene Änderungen von Festsetzungen:

- a) Änderung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes durch Verkürzung der Gesamtlänge um 10 m
- b) geringfügige Verbreiterung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf einer Breite von 6,5 m

c) geringfügige Änderung der Baugrenze im Bereich östlich und nördlich des verbleibenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes

d) Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten folgender Flurstücke herbeigeführt: 3, 4/5, 4/4, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10, 6/6, 6/5 und 4/1 der Flur 15 der Gemarkung Nordenham. Die textliche Festsetzung Nr. 2 wurde dabei aus dem Urplan übernommen und entsprechend modifiziert.

Die Erschließung der Flurstücke 4/4, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10 und 4/1 der Flur 15 der Gemarkung Nordenham erfolgt über das Flurstück 4/5 und ist durch Baulast gesichert. Die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist hier nicht notwendig.

06. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) wurde gegenüber dem Urplan nicht verändert. Die gemäß § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen sind im Änderungsbereich ebenfalls nicht Bestandteil der Satzung. Die textliche Festsetzung Nr. 1 wurde aus dem Urplan übernommen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das im Änderungsbereich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht ebenfalls dem Bebauungsplan Nr. 72.

6.3 Bauweise

Die Wahl der Bauweise (abweichende Bauweise, hier textliche Festsetzung Nr. 3) entspricht ebenfalls dem Bebauungsplan Nr. 72. Gleiches gilt für die textliche Festsetzung.

6.4 Nachrichtliche Übernahme

Die nachrichtlichen Übernahmen Nr. 1 - 3 entsprechen dem Urplan und wurden entsprechend übernommen.

07. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die öffentlichen Erschließungsanlagen im Bebauungsplan Nr. 72 sowie die Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung nicht berührt.

08. Immissionsschutz und Kennzeichnung von Altlasten

Die Kennzeichnung von Altlasten im Bebauungsplan Nr. 72 ist auch für den geänderten Plan maßgebend und wurde dementsprechend aus dem Urplan übernommen.

09. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen

Alle relevanten naturschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72 werden in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 übernommen (siehe hierzu Punkt 4 a) und b) der textlichen Festsetzungen).

10. Anlegen von Spielplätzen

Von der Änderung wird die Spielplatzsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 nicht berührt.

11. Brandschutz/Löschwasserversorgung

Die Änderung berührt nicht die festgelegte Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72.

12. Historische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese historischen Funde nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. Seite 517) unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung Nordenham zu melden.

13. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

14. Kosten und Finanzierung der Bebauungsplanänderung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 entstehen der Stadt Nordenham keine Kosten.

15. Verfahrensablauf

a) Änderungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 3. Sitzung am 18.12.1991 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 72 zu ändern.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde nicht durchgeführt, da es sich um eine geringfügige Änderung handelt.

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

Am 10.02.1993 hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 öffentlich auszulegen unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet, da keine Änderungswünsche zu erwarten waren.

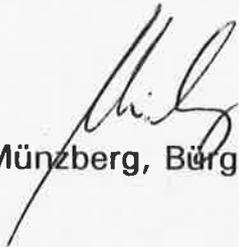
Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch im Bauplanungsamt der Stadt Nordenham vom 15.12. bis 21.01.1994 durchgeführt. Während der Auslegung wurden keine Bedenken und Anregungen von Bürgern vorgebracht.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch beteiligt. Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

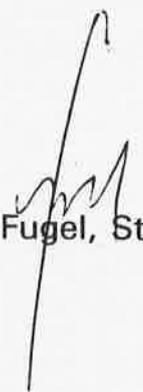
d) Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Nordenham hat am 24.03.1994 den Bebauungsplan Nr. 72, 1. Änderung, Gebiet westlich der Hansingstraße zwischen Reithfelder Straße und Tongernstraße, als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Nordenham, 24.03.1994


Münzberg, Bürgermeister




Fugel, Stadtdirektor

Hat vorgelegen
Brake, den 1.8.94
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrag


(Lange)
Baudirektor