Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Nordenham diesen Bebauungsplan Nr.118, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 09.07.2003

(Siegel)

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 4.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 07.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Nordenham, den 09.07.2003

(Siegel)

Bürgermeister

Planunterlage

Liegenschaftskarte : 6428 C

Gemarkung :NordenhamFlur : 17 Maßstab : 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) von 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 - VORIS 21180 01-).
Die Planunterlage entspricht den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.01.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake, den.19.01.2004

Katasteramt Brake

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Schriftführer
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch die GNSG-Wohnbau GmbH & Co. KG Niedersachsen, 26954 Nordenham.

Nordenham, den 09.07.2003

GNSG-Wohnbau GmbH & Co. KG Niedersachsen
Geschäftsführung/Bauleitung
Tel. 04731 / 18 00 Fax 04731 / 18 00 79
Industriehafen 1 26954 Nordenham

Klaus-Ulrich Ferlazzo
Dipl.-Ing.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.04.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben
vom 12.05.2003 bis 11.06.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen;

Nordenham, den 09.07.2003

(Siegel)

Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat/ Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs.3 Satz 1 zweiter Halbsatz / § 3 Abs.3 Satz 1 erster Halbsatz i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V. mit § 3 Abs.3 Satz 2 öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den .....

(Siegel)

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.07.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 09.07.2003

(Siegel)

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 24.12.2004 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den 27.12.2004

(Siegel)

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den 01.03.11

(Siegel)

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

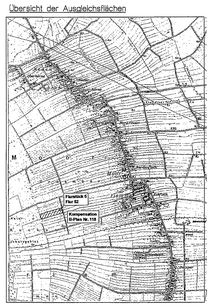
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den .....

(Siegel)

Bürgermeister

Übersicht der Ausgleichsflächen



ohne Maßstab

Nachrichtliche Übernahme

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchuG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege- oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham 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 Arbeiten gestattet.
2. Vorhandene offene Gewässer und Gräben müssen in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jedliche 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 Wasserschutz.
3. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grüppen und Grenzgräben sind die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet. Eine Aufreinigung hat regelmäßig, wie im Grünordnungsplan beschrieben, zu erfolgen. Der Wasserabfluß ist jederzeit zu gewährleisten.
4. Entlang der Gräben ist, gemessen von der Böschungsoberkante, ein 5,0 m breiter Räumungsstreifen von jedlicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freihalten.
5. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Hinweis

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BauGB unter Zugrundelegung des in i 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466)

Textliche Festsetzung

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zul. Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50% überschritten werden.
3. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. Bei der Ermittlung der Geschossflächen gemäß § 20 Abs.3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.
5. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan NR. 118, wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.
   Es werden folgende Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt :

-1. Zur räumlichen Gliederung und Gestaltung des Wohngebietes sind je Baugrundstück eine standortgerechte, einheimische Laubgehölzart zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume sollten Hochstämme mit mindestens 14 - 16 cm Stammumfang in 1,0 m Stammhöhe sein.
   Vorgeschlagene Gehölzarten: Roßkastanie (Aesculus hippocastanum), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sand-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Walnuß (Juglans regia), Stieleiche (Quercus robur), Silberweide (Salix alba), Salweide (Salix caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia) sowie einheimische Obstgehölze

-2. Die im Planungsgebiet vorhandenen Gräben sind, mit Ausnahme von Querungsmöglichkeiten zur Erschließung der Baugebietsflächen, zu erhalten und zu sichern (§ 9 (1) Nr. 26b BauGB Erhaltung von Gewässern). Eine nachteilige Veränderung der Graben- und Uferstrukturen (z. B. Uferverbau) ist nicht zulässig. Die aus entwässerungstechnischer Sicht notwendige Unterhaltung der Gräben ist unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes vorzunehmen.

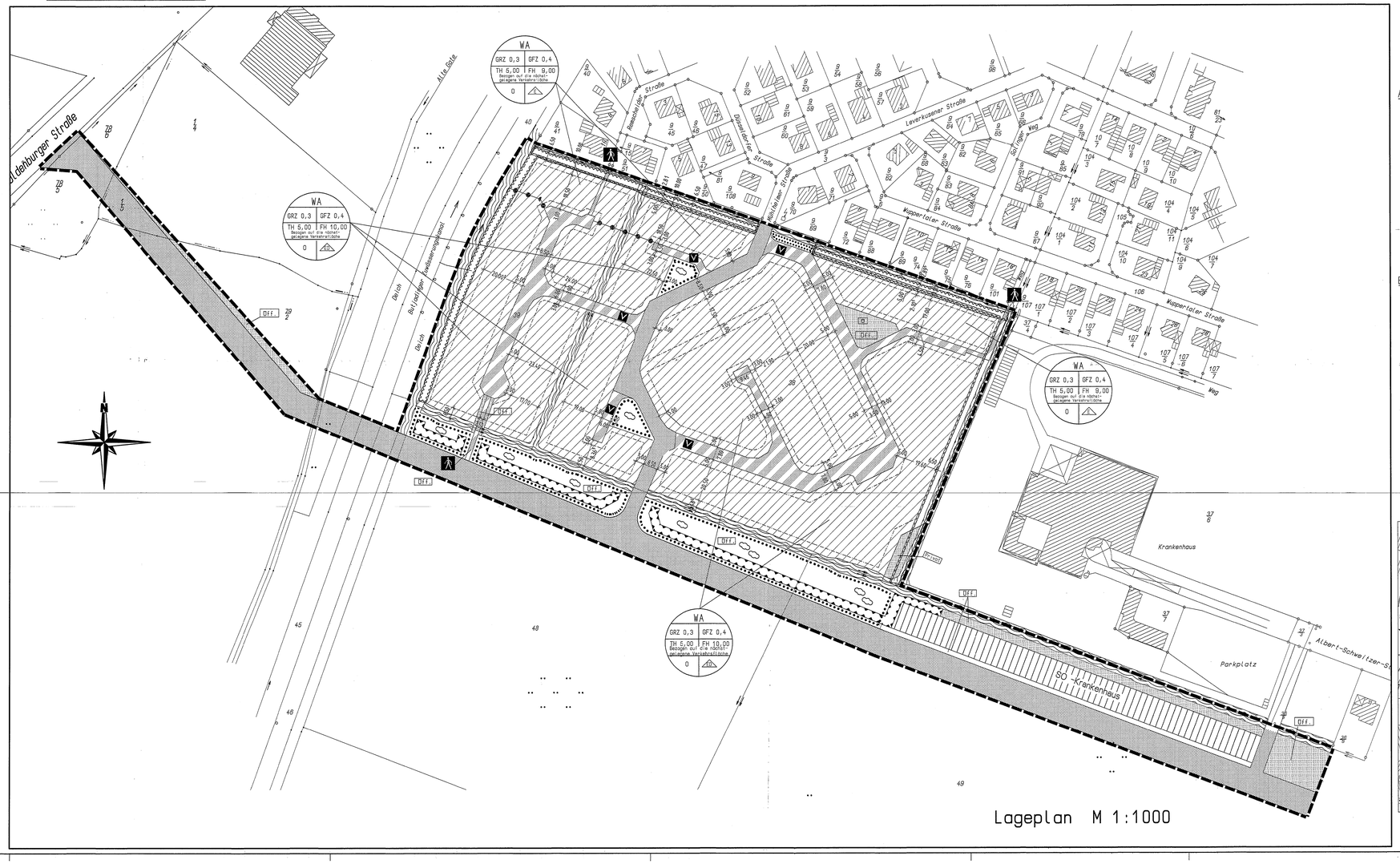
-3. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
   Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 Bau GB auf den Grundstücken auf denen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch an anderer Stelle zugeordnet.

   Es sind Ersatzmassnahmen auf einer Kompensationsfläche in Höhe von 5 ha ausserhalb des Plangebietes auf einem sich in der Gemeinde Elsfleth, Gemarkung Moorriem Flurstück Nr. 5 der Flur 52 belegenen Grundstück entsprechend dem Grünordnungsplan, zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken anzulegen. Die Kompensationsfläche ist grundbuchlich für alle Zeiten mit Bewirtschaftauflagen zu sichern. Dies erspricht für die Wohnbaufläche je m² zu versiegelnder Fläche einer Kompensationsfläche von 0,8101 m².

   Mit der Umsetzung der Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches ist spätestens mit den Eingriff zu beginnen.

Zur Erreichung des angestrebten Entwicklungszieles sind folgende Nutzungsauflagen auf der Kompensationsfläche zu beachten:

1. Vom 15. März bis 15. Juni sind maschinelle Bearbeitungsmaßnahmen jeglicher Art wie Walzen, Schleppen, Mähen und Düngen der Fläche unzulässig.
2. Die Mahd ist frühestens nach dem 16. Juni zulässig. Sie soll nach weitgehendem Abschluß von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter erfolgen. Sie erfolgt i. d. R. 1 - 2 mal pro Jahr. Das Schnittgut ist abzufahren, um eine Nährstoffanreicherung zu vermeiden. Sonderregelungen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich möglich.
3. Die Beweidung ist bis zum 15. Juni auf eine maximale Besatzdichte von 2 GVE/ha zu beschränken. Bis zu diesem Termin keine Beweidung mit Pferden, Schafen und Jungvieh. Nach dem 15. Juni ist eine intensive Beweidung erwünscht, eventuell auch ein Pflegeschnitt. Eine Portionsweide ist nicht zulässig.
4. Eine Umwandlung in Ackerland ist nicht zulässig.
5. Die Düngung ist auf 80 kg Stickstoff pro ha begrenzt.
6. Die Bearbeitung der Fläche mit chemischen Behandlungsmitteln wie Pestizide, Fungizide, Insektizide usw. ist untersagt.



Lageplan M 1:1000

Planzeichenerklärung

(Gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Rad bzw. Fusswege
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- P Private Parkfläche
- Öff. Öffentliche Grünflächen
- Privat Private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserfläche (Gräben/Grüppen/Teich) (siehe auch Nachrichtliche Übernahme Nr. 3 und 4 und Textliche Festsetzung 5.2 u. 5.3)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs des B-Planes
- Nutzungsbeschränkung mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der EWE - Energieversorgung Weser-Ems - für Hochspannungs- und Glasfaserkabel.
- Schutzstreifen des Schaugrabens
- Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Schallschutz
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (Kleingehölz)
- Anpflanzen: Sträucher
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- SO Sondergebiet Krankenhaus

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- z.B. GFZ 0,4 Geschoßflächenzahl (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
- z.B. TH 5,00m Traufhöhe — Bezogen auf die nächstgelegene Verkehrsfläche
- z.B. FH 10,00m Firsthöhe — Bezogen auf die nächstgelegene Verkehrsfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

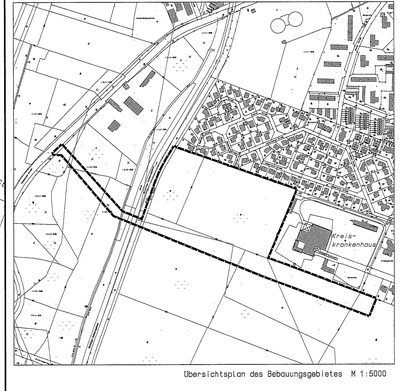
- O Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

BEBAUUNGSPLAN NR.118

"Gebiet Nord-Westlich der Wesermarsch-Klinik"

der Stadt Nordenham

Urschrift



Übersichtsplan des Bebauungsgebietes M 1:5000

H/B = 770.1 / 1229.0 (0.95m²)

Allplan FT