Mängel der Abwägung Präambel und Ausfertigung Innerhalb van sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung Aufgrund des 🛮 1 Abs. 3 und des 🗷 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. 🗷 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Štadt Nordenham diesen Bebauungsplan Nr.7 nicht geltend gemacht warden. 4.Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlassen. Nardenham, den (Siegel) gez. Dr. Raffetseder Bürgermeister

Nordenham, den 16. Sept. 2003

BauGB am 07.12.02 artsüblich bekanntgemacht.

: Blexen Flur 31

: 1 : 1000

Nardenham, den 16. Sept. 2003

Kartengrundlage

Maßstab

Liegenschaftskarte

geometrisch einwandfrei.

Brake, den 12.09.2003

Katasteramt Brake

26954 Nordenham.

Nordenham, den 11. Sept. 2003

Nordenham, den 16. Sept. 2003

Nordenham, den 16. Sept. 2003

Drt und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ...

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

des Bebauungsplanes Nr.7, 4.Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß 🗖 2 Abs.1

(Siegel)

Planunterlage

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (🛚 13 Abs. 4 des

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei mäglich.

[Siegel]

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch die GNSG-Wahnbau GmbH, Marktplatz 6,

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.04.03 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß • 3 Abs. 2

Erneute öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß 🛮 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2003 als Satzung (🗈 10 BauGB) sowie die Begründung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.05.03 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben
vom 12.05. bis 11.06. gemäß = 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom

23.D1.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen

Niedersächsischen Vermessungs- und Kotastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBI. S. 187

geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989 , Nds. GVBI. S.345).

gez. Dr. Raffetseder

Bürgermeister

gez. Wehrmann

Unterschrift

gez. Frenzel

Planverfasser

gez. Dr. Raffetseder

Bürgermeister

. ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgermeister

gez. Dr. Raffetseder

Bürgermeister

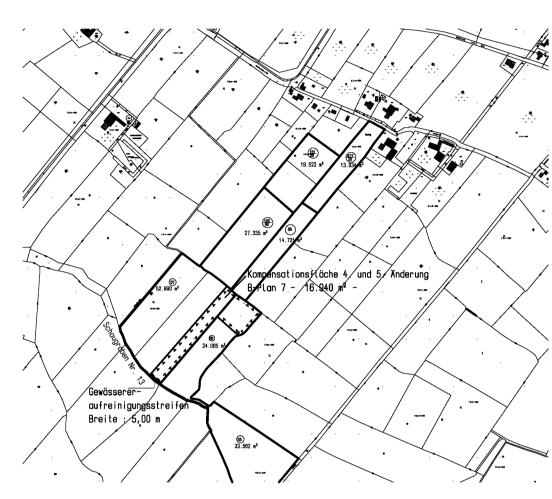
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.12.2002 die Aufstellung

Mit Rechtskraft des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7

(Siegel)

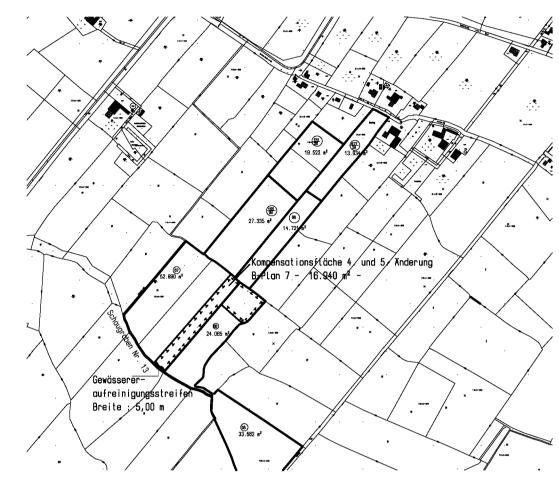
Bürgermeister



Darstellung der Kompensationsflöche M 1 : 10.000

Verfahrensschlussvermerk

treten für diesen Geltungsbereich der Urplan und die bisherigen Änderungen außer Kraft.



Nachrichtliche Übernahme

- 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und 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 i 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 i 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 Gräben und Grüppen müssen gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Verönderungen in und an den Gewässern, wie z.B. Verrohrung, Uferbefestigung, Vertiefung, Verbreiterung und Verfüllungen sind nicht zulässig.
- Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde. 3. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grüppen und Grenzgröben sind nach dem Niedersächsischen
- 4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Wasseraesetz die Grundstückeigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.

5. Gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz ist das Anlegen von Anpflanzungen (z. B. Bäumen, Sträucher, Hecken etc.), Zäune, Stapeln, Haufen und anderen, mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Einrichtungen, untersagt, wenn sie die Verkehrssicherheit und hier insbesondere die Sicht in den Sichtdreiecken der Straßeneinmündung beeinträchtigen.

Textliche Festsetzung

- 1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gem. 🗆 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Nebenanlagen gem. 🗖 14 BauNVO nicht zulössig.
- 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. 7, 4.Änderung, 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 Wohgebietes 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 Stammumfana in 1,0 m Stammhöhe sein.
- Vorgeschlagene Gehölzarten: Roßkastanie (Aesculus hippocastanum), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sand-Birke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Walnuß (Juglans regia), Stieleiche (Quercus robur), Silberweide (Salix alba), Salweide (Salix caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia) sowie einheimische Obstgehölze
- -2. Dos Regenwasser von Dachflöchen und von Flächen onderer Nutzung, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist in das vorhandene offene Grabensystem abzuführen (s. Oberflächenentwässerungsplanung).

GRZ 0,3 GFZ 0,4

TH 4,50 FH 1D,00 Bezogen ouf die nächstgelegene Verkehrsfläche

u sichern (🗆 9 (1) Nr. 25b BauGB Erhaltung von Gewässern). Eine nachteilige Veränderung der Graben- und Uferstrukturen (z. B. Uferverbau) ist nicht zulässig. Planzeichenerklärung

-3. Die im Planungsgebiet vorhandenen Gräben sind, mit Ausnahme von

-4. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Kompensationsfläche von 0,7463 m²

Naturschutzbehörde grundsätzlich möglich.

Pflegeschnitt. Eine Portionsweide ist nicht zulässig.

d. Eine Umwandlung in Ackerland ist nicht zulässig.

Fungizide, Insektizide usw. ist untersagt.

Bepflanzung, freizuhalten.

mit dem Eingriff zu beginnen.

vom 22.04.1993 [BGBI.I S.466]

werden, z.B.:

Hinweis

e. Die Düngung ist auf 80 kg Stickstoff pro ha begrenzt.

Stelle zugeordnet

unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes vorzunehmen.

Querungsmöglichkeiten zur Erschließung der Baugebietsflächen, zu erhalten und

Die aus entwässerungstechnischer Sicht notwendige Unterhaltung der Gräben ist

Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des i 1a Abs.3 Bau GB auf den Grundstücken

auf denen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch an anderer

Es sind Ersatzmassnahmen auf einer Kompensationsfläche in Höhe von 1,694 ha ausserhalb des

Planaebietes auf einem sich im Besitz der Stadt Nordenham befindlichen Grundstück in der

Gemarkung Abbehausen, Flurstück Nr. 67 tlw. und Flurstück 66 tlw. der Flur 7 belegenen

Grundstück entsprechend dem Grünordnungsplan, zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen

auf den Grundstücken anzulegen. Dies entspricht je m² zu versiegelnder Fläche einer

Zur Erreichung des angestrebten Entwicklungszieles sind folgende Nutzungsauflagen

a. Vom 15. März bis 15. Juni sind maschinelle Bearbeitungsmaßnahmen jeglicher Art

b. Die Mahd ist frühestens nach dem 16. Juni zulössig. 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 Nährstoff-

c. Die Beweidung ist bis zum 15. Juni auf eine maximale Besatzdichte von 2 GVE/ho zu

Noch dem 15. Juni ist eine intensive Beweidung erwünscht, eventuell auch ein

f. Die Bearbeitung der Fläche mit chemischen Behandlungsmitteln wie Pestizide,

Entlona der Kompensationsflöche am Schauaroben 13 ist ein Gewösserunterhaltunas-

streifen von 5,00m, gemessen von der Bäschungsoberkante, von jedlicher Bebauung und

Mit der Umsetzung der Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches ist spätestens

gekennzeichneten Plangebietes, die dem Wohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von

rf. R'w,res der Außenbauteile

1. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den i 9 BauGB unter

Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes

oberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung

2. Es wird darauf hingewiesen, dass sich entlang der Kompensationsfläche der

Schaugraben 13 befindet. Lt. Satzung des Entwässerungsverbandes Butjadingen

ist ein Gewässerunterhaltungsstreifen von 10 m, gemessen von der Böschungs-

Zugrundelegung des in i 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung

(BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI.I S.132), zuletzt geändert durch

Menschen dienen, müssen die Mindesanforderungen an die Luftschalldämmung von den der

Emission zugewandten Außenbauteilen der DIN 4109, Tabelle 8, entsprechend eingehalten

30 dB

6. Bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb des mit den Lärmpegelbereichen (LPB) II

Lärmpegelbereich bei Wohngebäude bei Bürogebäuden

30 dB

anreicherung zu vermeiden. Sonderregelungen sind im Einvernehmen mit der Unteren

beschränken. Bis zu diesem Termin keine Beweidung mit Pferden, Schafen und Jungvieh.

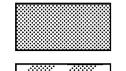
wie Walzen, Schleppen, Mähen und Düngen der Fläche unzulässig.

(Gemäß Planzeichenverardnung vom 18.12.1990)

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Offentliche Grünflächen Privat Private Grünflächen

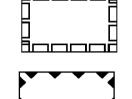
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



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

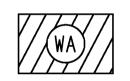


Nutzungsbeschränkung mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Nordenham für Entsorgungsanlagen.



Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen s. Textl. Festsetzung Pkt. 6 : Lärmschutzpegel

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl

z.B. GFZ 0,4 Geschoßflächenzahl

(siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

z.B. TH 4,50m Traufhöhe

Bezogen auf die nöchstgelegene Verkehrsfläche

z.B. FH 10,00m Firsthöhe

Bezogen auf die nächstgelegene Verkehrsfläche

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

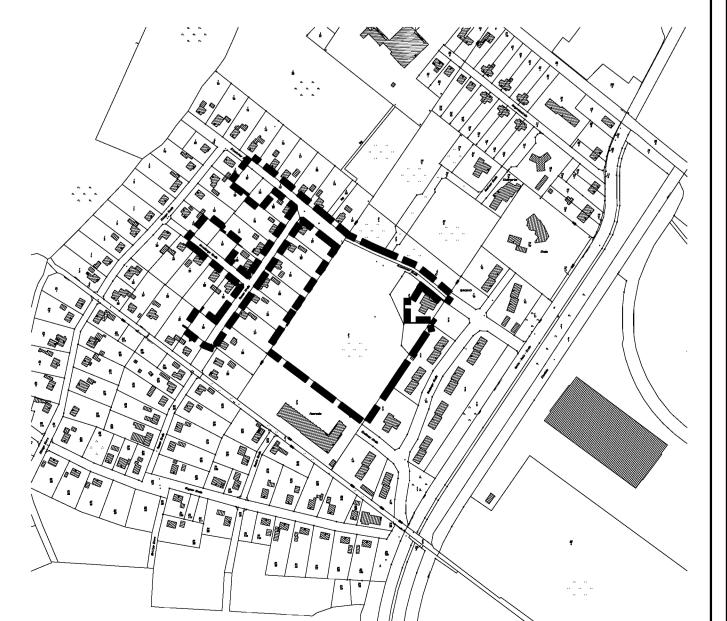
nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

BEBAUUNGSPLAN NR.7

4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Nordenham

"Gebiet an der Allensteiner Str.zwischen Bunzlauer Str. und Feuerwehr sowie an der Hirschberger Straße und Posener Strasse"



Lageplan M 1:1000

Ubersichtsplon des Bebouungsgebietes M 1:5000

Allplan FT

H/B = 759.8 / 984.0 (0.75m²)

Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß 🛮 10 BauGB am . im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemocht worden. Der Bebouungsplan ist damit in Kraft getreten. Nordenham, den 16. Sept. 2003 gez. Dr. Raffetseder Bürgermeister Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfohrensoder Formvorschriften beim Zustondekommen des Bebauungsplones nicht geltend gemocht worden. Nordenhom, den

