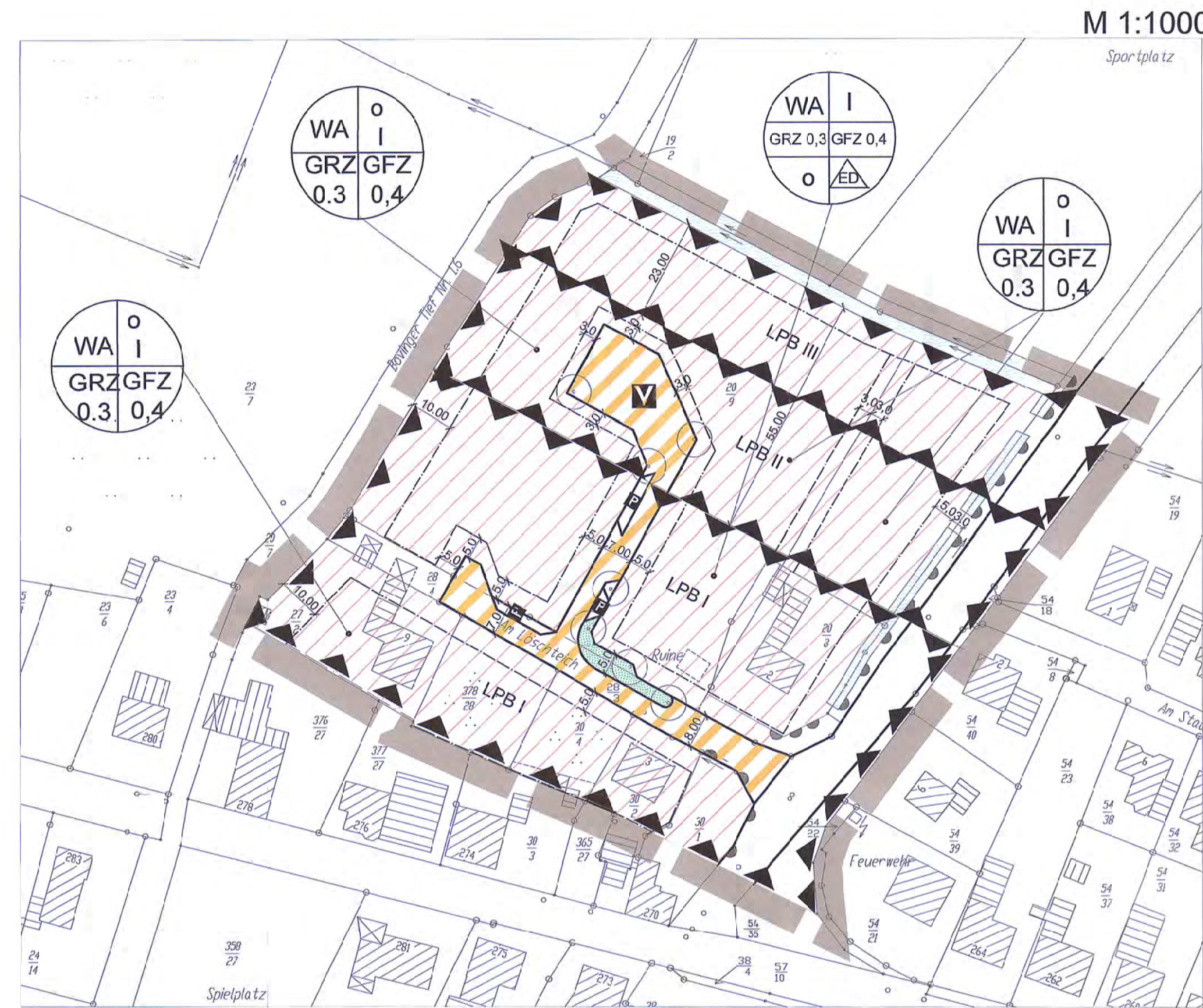


BEBAUUNGSPLAN NR. 106

der Stadt Nordenham

(Gebiet im OT Schweewarden "Am Löschteich" zwischen Bovinger Tief und Langlütjenstraße)



Planzeichenerklärung

(Gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GFZ 0,4 Geschosflächenzahl
GRZ 0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenze
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich / Spielstraße
Parksen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Grünflächen

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

Wasserflächen (Graben)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB Lärmschutzpegel

Textliche Festsetzungen

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden.
- Bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz miteinzurechnen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan näher beschrieben. Der Grünordnungsplan (einschließlich Maßnahmen) ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlage 1).
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch an anderer Stelle zugeordnet. Je m² Grundstücksfläche sind 1,116 m² Kompensationsflächen auf den sich im Eigentum der Stadt Nordenham befindlichen Flurstücken, entsprechend dem Grünordnungsplan, zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken anzulegen.
Kompensationsflächen:
Außerhalb des Plangebietes werden auf den Flurstücken 1/11 und 14/1 (Flur 10, Gemarkung Blexen) Ersatzflächen von insgesamt 8900 m² bereitgestellt. Diese Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Nordenham und sind entsprechend dem Grünordnungsplan anzulegen.
Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist spätestens zu beginnen, wenn die Grundstücke nach § 30 BauGB baulich genutzt werden dürfen.
- Im Teilbereich des Plangebietes LPB III (siehe Planzeichen Nr. 15.5) werden die zulässigen schallechnischen Orientierungswerte überschritten. Innerhalb dieses Bereiches sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten die gesamten Außenbauteile (z. B. Außenmauerwerk, Außenfenster, Dachflächen) von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass ein erforderliches Schalldämm-Maß von R_{w, res} = 35 dB entsprechend des Lärmpegelbereiches II der DIN 4109 erzielt wird.
- In Teilbereichen des Plangebietes LPB II u. I (siehe Planzeichen Nr. 15.6) werden die zulässigen schallechnischen Orientierungswerte überschritten. Innerhalb dieses Bereiches sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten die gesamten Außenbauteile (z. B. Außenmauerwerk, Außenfenster, Dachflächen) von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass ein erforderliches Schalldämm-Maß von R_{w, res} = 30 dB entsprechend des Lärmpegelbereiches I und II der DIN 4109 erzielt wird.

Nachrichtliche Übernahmen

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 405-Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Sorge zu tragen, wenn sich die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 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. Verrohrung, Überbrückung, Verlebung und Verfüllungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
- Zur Aufrechterhaltung und Unterhaltung der Gräber und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufrechterhaltung hat regelmäßig zu erfolgen.
- Gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz 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 in den Sichtdreiecken der Straßeneinmündungen beeinträchtigen.

Hinweise

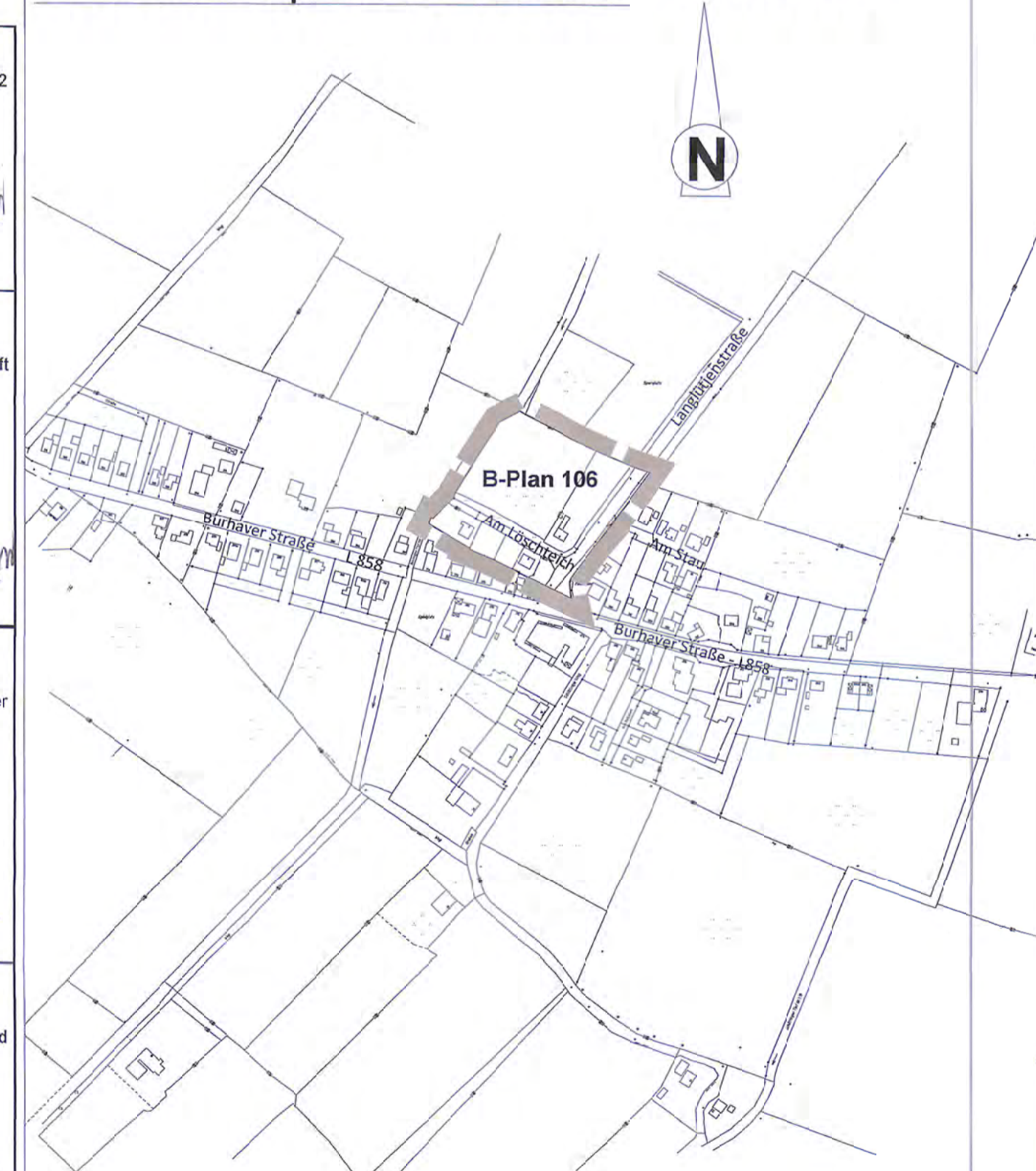
- Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgeführten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Benutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf der Westseite des Bebauungsplangebietes das Verbandsgebiet II, Ordnung Bovinger Tief befindet. Laut der Satzung des Entwässerungsverbandes Butjadingen ist ein Gewässerunterhaltungsstreifen von 10 m Breite gemessen von der Böschungsoberkante zum „Bovinger Tief“, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung (Bäume, Sträucher) freizuhalten.

Bebauungsplan Nr. 106

der Stadt Nordenham

(Gebiet im OT Schweewarden "Am Löschteich" zwischen Bovinger Tief und Langlütjenstraße)

Übersichtsplan M 1:5000 - Urschrift -



Präambel und Ausfertigung
Auf Grund 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. 106, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Nordenham, den 23.01.2014

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.05.00 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.07.00 ortsüblich bekanntgemacht.
Nordenham, den 23.01.2014

Planunterlage
Kartengrundlage: Blexen Flur 12
Legenschaftskarte: Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Legenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.08.2002). 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 26.08.2002

Planungsstand
geändert am:
Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hochbau- und Stadtplanungsamt der Stadt Nordenham.
Nordenham, den 23.01.2014

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.10.01 dem 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 24.01.02 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.02.02 bis 01.03.02 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Nordenham, den 23.01.2014

Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem 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. m. § 3 Abs. 3 Satz 2 öffentlich ausgelegen.
Nordenham, den

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.05.2002 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Nordenham, den 23.01.2014

Der Bebauungsplan ist mit Datum vom 23.01.2014 neu ausgefertigt und rückwirkend zum 30.08.2002 in Kraft gesetzt worden. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 4 vom 31.01.2014.
Nordenham, den 13. FEB. 2014

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

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