

Stadt Nordenham



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 90, 1. Änderung

Gebiet nördlich der Straße „Am Stadtpark“ und
westlich der Straße „An der Niederung“

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

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

Inhaltsübersicht**Seite**

01.	Grundlagen des Bebauungsplanes	3
02.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
03.	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
04.	Planunterlage	5
05.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
06.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	6
07.	Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	
	07.1 Art der baulichen Nutzung	6
	07.2 Maß der baulichen Nutzung	6
	07.3 Bauweise	6
	07.4_Sonstige Festsetzung	6
	07.5 Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan	6
	07.6 Nachrichtliche Übernahmen	7
	07.7 Hinweise	8
08.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
09.	Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen	9
10.	Darstellungen zum Immissionsschutz/Lärmimmission	9
11.	Brandschutz	9
12.	Altlasten, Altablagerungen	9
13.	Baugrundverhältnisse	10
14	Archäologische Denkmalpflege	10
15.	Bodenordnung	10
16.	Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	10
17.	<u>Verfahrensablauf:</u>	10
	a) Aufstellungsbeschluss	
	b) Öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	
	c) Satzungsbeschluss	

01. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 24.06.2004 mit Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414, Nr. 52), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473), aufgestellt und am vom Rat der Stadt Nordenham als Satzung beschlossen worden. Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch angewandt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (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 (Bundesgesetzblatt I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 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.

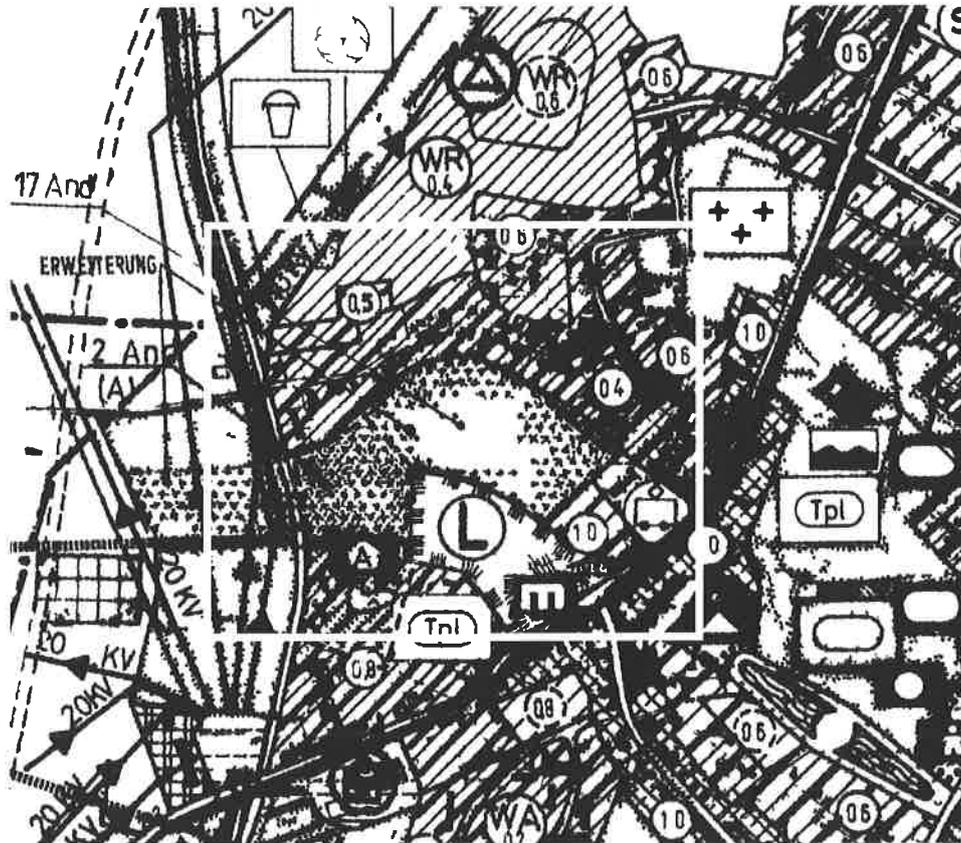
Gemäß der landesplanerischen und raumordnerischen Festlegung ist die Stadt Nordenham ein Mittelzentrum im Ordnungsraum um Bremerhaven mit der Schwerpunktaufgabe als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

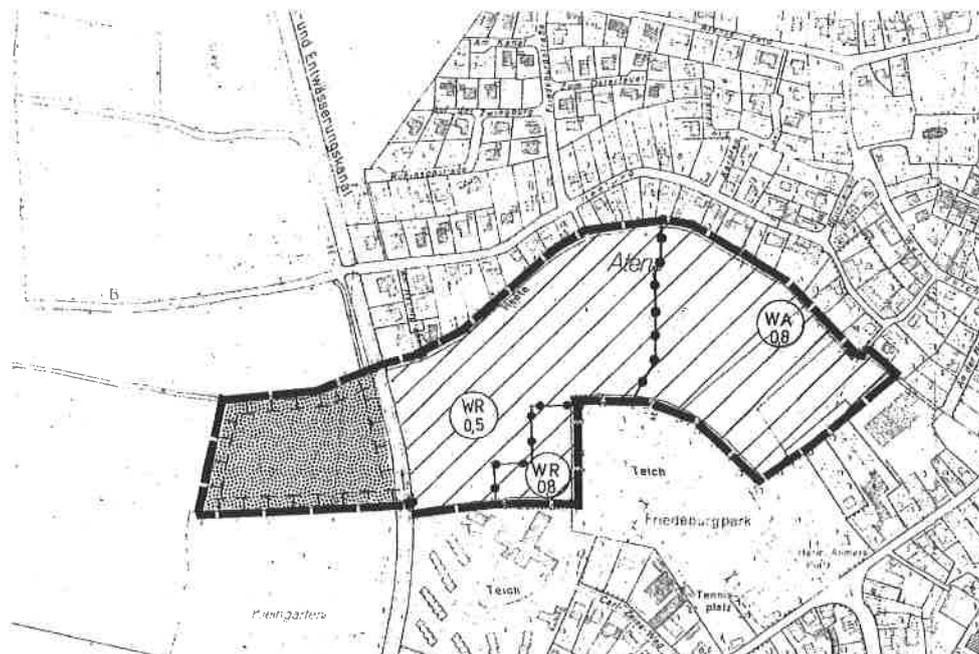
Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Aktenzeichen 3097211016701) ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 (Urplan) geändert worden.

Die nachfolgenden Übersichten zeigen einen Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan sowie den Bereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan:



17. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechtskräftig seit 25.06.1999):

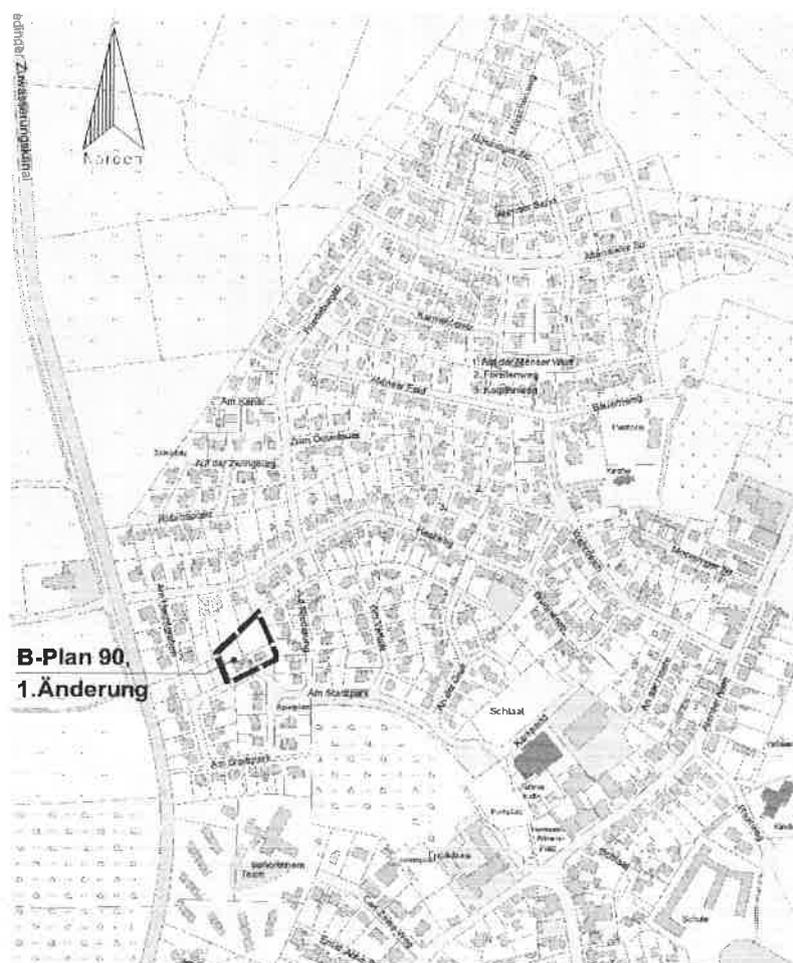


04. Planunterlage

Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 3 Nieders. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG)) von der Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften (GLL) Oldenburg, Katasteramt Brake, im Maßstab 1 : 1000 angefertigt.

05. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:



Von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90, 1. Änderung, sind folgende Flurstücke betroffen:

Gemarkung Nordenham, Flur 2, Flurstücke 163/6, 163/56 und 163/57

06. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 90 sah in dem zu ändernden Teilbereich die Bebauung mit größeren Einheiten vor. Heute stellt sich die Situation so dar, dass die Bebauung lediglich aus freistehenden Einfamilienhäusern besteht. Entsprechend wurde das Gebiet kleinräumiger parzelliert. Um jetzt die Restflächen einer Bebauung zuzuführen, ist es erforderlich, die überbaubare Fläche anzupassen. Damit wird den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a BauGB nachgekommen, die im 2. Absatz unter anderem die Nachverdichtung in der Innenentwicklung vorsehen.

07. Festsetzungen des Bebauungsplanes:

07.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 bleibt es bei der Festsetzung Reines Wohngebiet.

07.2 und 07.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Es wird eine maximale Zahl von einem Vollgeschoss festgesetzt. Des Weiteren sind die Grundflächenzahl mit 0,3 und die Geschoßflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Es darf nur in offener Bauweise gebaut werden. Hierbei wurde jeweils an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90 festgehalten.

Lediglich die Baugrenze wird verändert, um die Restflächen in eine überbaubare Grundstücksfläche umzuwandeln.

07.4 Sonstige Festsetzung

Entlang des nördlichen Grenzgrabens ist ein 5 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten.

07.5 Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50% überschritten werden.
2. Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl gemäß § 20 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in

- anderen Geschossen (z.B. Dachgeschoß) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Baunutzungsverordnung und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
 4. 10 % der Grundstücksfläche sind mit naturnahen Gehölzen zu versehen (siehe Gründordnungsplan des Bebauungsplans Nr. 90 (Urplan))

07.6 Unter den Nachrichtlichen Übernahmen wird auf folgende Punkte hingewiesen:

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle-ansammlungen, 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. 04731-84200 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. Vorhandene offene Gräben und Grüppen müssen gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z. B. Vorrohungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
3. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grüppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.
4. 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 im Kreuzungsbereich beeinträchtigen.

09. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 (Urplan) sind entsprechende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen gewesen. Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen werden dementsprechend als textliche Festsetzung Nr. 4 übernommen.

10. Darstellungen zum Immissionsschutz - Lärmimmission

Für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 (Urplan) wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen betreffen den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 nicht.

Die westlich des Geltungsbereichs verlaufende Ortsumgehung (B 212) liegt in ausreichender Entfernung, so dass schon im Bebauungsplan Nr. 90 (Urplan) von keiner Beeinträchtigung ausgegangen wurde.

11. Brandschutz

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz (NBrandSchG) obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben hierfür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereit zu stellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung in den Baugebieten.

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90, 1. Änderung, wird durch den vorhandenen Bestand an Hydranten abgedeckt.

12. Altlasten, Altablagerungen

Altlasten sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 90 derzeit nicht bekannt und sind auch nicht zu erwarten.

13. Baugrundverhältnisse

Für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 (Urplan) wurde zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse ein Gutachten erstellt. Die sich daraus ergebenden Hinweise betreffen den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 wie folgt:

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ähnliche Bodenverhältnisse im Bereich der Stadt Nordenham häufig angetroffen werden. Als Baugrund stehen unter 2 – 8 m dicken Kleischichten holozäne und kleistozäne Sande an. Die Bauvorhaben sind diesem Baugrund anzupassen.

14. Archäologische Denkmalpflege

Auf die nachrichtliche Übernahme unter Punkt 1 auf der Planunterlage wird hingewiesen. Siehe hierzu auch Seite 7 dieser Begründung.

15. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 bis 122 Baugesetzbuch sind nicht vorgesehen.

16. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Diese Kosten werden mit Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages durch den Investor übernommen. Der Stadt Nordenham entstehen somit keine Kosten.

17. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 28.10.2009 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 gefasst. Es wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet.

b) Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 und Nr. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

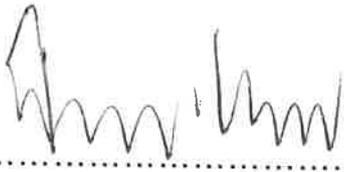
In seiner Sitzung am 28.10.2009 hat der Stadtrat der Stadt Nordenham beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 nebst Entwurf der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren erfolgte in der Zeit vom 18.11.2009 bis einschließlich 18.12.2009 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

c) Satzungsbeschluss

Am 18.03.2010 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 90, 1. Änderung, mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, 20.04.2010



.....
Francksen
Bürgermeister

