

# Bebauungsplan Nr. 142 der Stadt Nordenham

(Gebiet an der Müllerstraße südl. der Schulstraße und östl. der Peterstraße)

M 1:1000



### Textliche Festsetzungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Kennzeichnungen

#### Art der baulichen Nutzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNutzungsverordnung (BauNVO) Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

#### Bauweise i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3. Im Planbereich wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) mit Gebäudelängen bis 75 m festgesetzt.

#### Überbaubare Grundstücksflächen i. S. d. § 12 und § 14 BauNVO

4. Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

#### Überbaubare Grundstücksflächen i. S. d. § 9 Abs. 3 BauGB

5. Für den im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Bereich der Verkehrsfläche in der Müllerstraße wird ein überbaubarer Bereich oberhalb 4,70 m über der Oberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser Bereich darf durch Gebäude überbaut werden. Die uneingeschränkte Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche unterhalb des Gebäudes darf nicht beeinträchtigt werden.

#### Erhaltung von Bäumen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein erhaltenswerter, da Ortsbild prägender Baum. Es handelt sich um eine Rotbuche (*Fagus sylvatica*) an der Südseite des alten Güterschuppens. Um weiterhin den Gesamteindruck beizubehalten, wird dieser Baum im Bebauungsplan als erhaltenswerter Baum festgesetzt und somit besonders geschützt. Festgesetzte Einzelbäume sind bei Abgängigkeit in gleicher Art wieder anzupflanzen. Die Wiederanpflanzung hat an gleicher Stelle zu erfolgen, damit die ökologische Funktion und die städtebauliche Wirkung erhalten bleiben. Der Stammumfang muss bei einer Wiederanpflanzung mindestens 35 cm in 1,0 m Höhe betragen. Weiterhin sind zu erhaltende Bäume grundsätzlich während der Bauphasen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die DIN 18920 sowie die RAS LP 4 sind zu beachten.

#### Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder -kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde beim Landkreis Wesermarsch zu benachrichtigen.

3. Für Vorhaben nach § 29 BauGB im Einflussbereich des Deiches sind die entsprechenden Erfordernisse des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) zu beachten, insbesondere §§ 14, 15 und 16 NDG. Für geplante Vorhaben sind ggf. deichrechtliche Ausnahmegenehmigungen einzuholen.

4. Gemäß dem Niedersächsischem 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.

#### Hinweise

1. Diesem Bebauungsplan liegt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 446) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

2. Im Plangebiet bestehen ggf. Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen sowie der Deutschen Bahn. Vor dem Baubeginn von Bauvorhaben sind die aktuellen Bestandspläne bei den verschiedenen Versorgungsunternehmen etc. einzuholen.

3. Bei Einsatz von Hubgeräten (Kran, Mobilkran, Bagger o. ä.) im Planbereich ist das Überschwenken des Bahngeländes mit und ohne Last am Haken grundsätzlich untersagt. Es muss sichergestellt sein, dass durch geeignete Maßnahmen (Schwenkbegrenzung, Laufkatzenbegrenzung etc.) der Eisenbahnbetrieb weder behindert noch gefährdet werden kann. Entsprechende Planunterlagen (Kraufstellung) sind der Bahn rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zur Zustimmung vorzulegen.

4. Bei Neuanpflanzungen in der Nähe zu Bahnanlagen sind die Richtlinien „Landschaftspflege (Grün an der Bahn) Nr. 882 ff zu berücksichtigen.

5. Bei Bauanträgen im Planbereich ist die Deutsche Bahn AG zwingend zu beteiligen.

**Kennzeichnung:** Der Planbereich befindet sich in einer historisch gewachsenen Situation, die sich als Gemengelage von gewerblichen / industriellen Nutzungen und Wohngebieten im direkten Nebeneinander darstellt. Daher ist eine Vorbelastung durch Geräuschmissionen von +5 dB(A) nachts gegenüber dem Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts für Allgemeines Wohnen (WA) vorhanden.

### Planzeichenerklärung

Festsetzungen gem. Planzeichenerverordnung von 1990 (Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)

#### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet

**Kennzeichnung:** Der Planbereich befindet sich in einer historisch gewachsenen Situation, die sich als Gemengelage von gewerblichen / industriellen Nutzungen und Wohngebieten im direkten Nebeneinander darstellt. Daher ist eine Vorbelastung durch Geräuschmissionen von +5 dB(A) nachts gegenüber dem Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts für Allgemeines Wohnen (WA) vorhanden.

#### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl
- GFZ 1,2 zulässige Geschossflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

#### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen

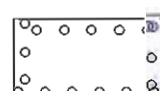
#### Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 u.Abs.6 BauGB)

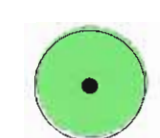
- Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 u.Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



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

#### Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs.6 BauGB)



Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

#### Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs.7 BauGB)

(§ 9 Abs.6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

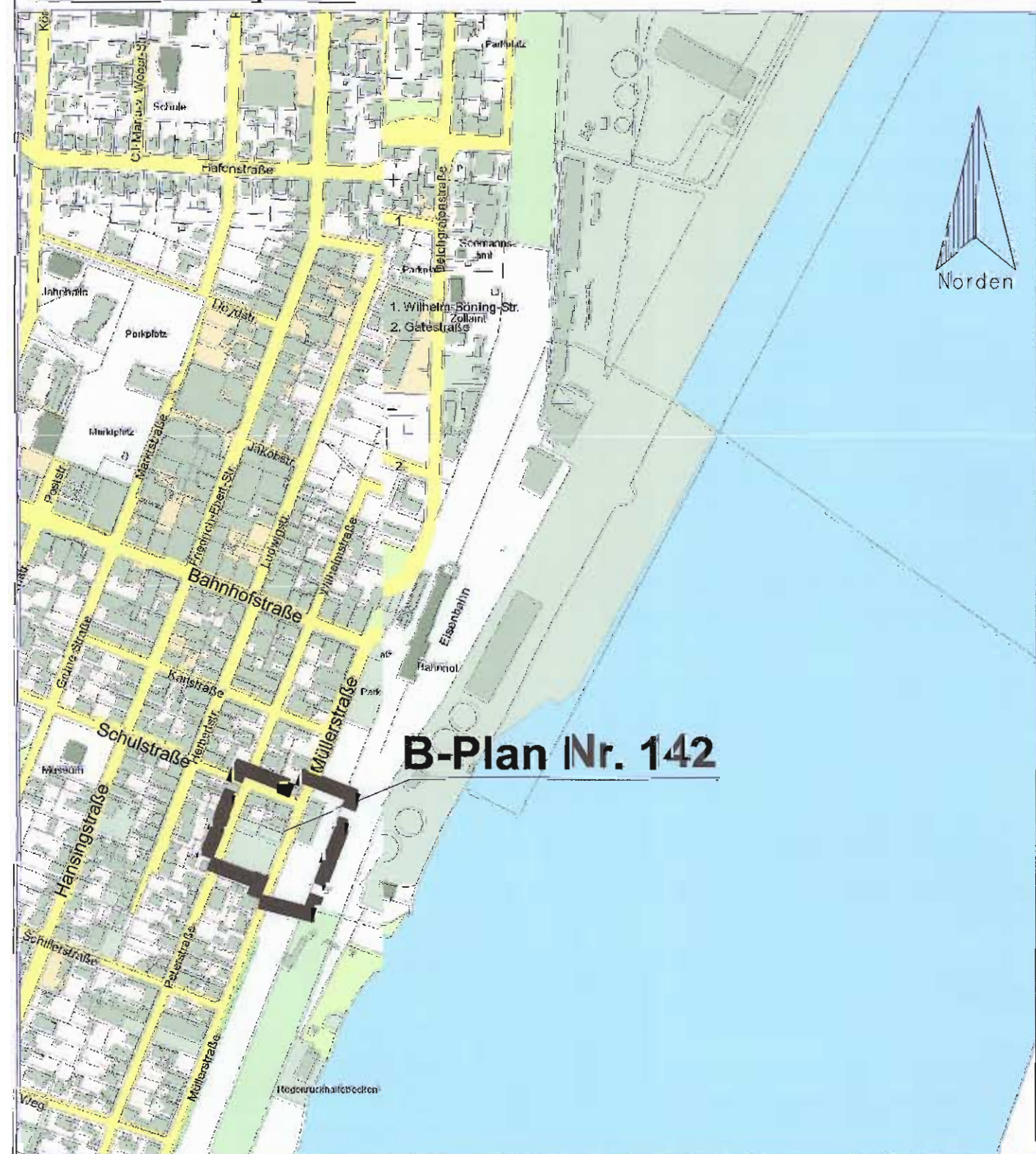
# Bebauungsplan Nr. 142 der Stadt Nordenham

(Gebiet an der Müllerstraße südl. der Schulstraße und östl. der Peterstraße)

- Urschrift -

## Übersichtsplan

M 1:5000



**B-Plan Nr. 142**

<b>Präambel und Ausfertigung</b>	
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. 142, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	
Nordenham, den 23. JAN. 2013	 Bürgermeister
<b>Verfahrensvermerke</b>	
<b>Aufstellungsbeschluss</b>	
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.	
Nordenham, den 23. JAN. 2013	 Bürgermeister
<b>Planunterlagen</b>	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1: *Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2011 LGLN	
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg Katasteramt Brake Schrabberdeich 43 26919 Brake	
Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.	
Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf	
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenden Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften, 2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)	
Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.06.2012).	
Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN), den 08.11.12	 Unterschrift
Regionaldirektion Oldenburg Katasteramt Brake	 Unterschrift
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Amt für Stadtentwicklung der Stadt Nordenham.	
Nordenham, den 23. JAN. 2013	 Planverfasser
<b>Öffentliche Auslegung</b>	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.07.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 142 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.09.2012 bis 02.10.2012 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.	
Nordenham, den 23. JAN. 2013	 Bürgermeister
<b>Erneute öffentliche Auslegung</b>	
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 § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Nordenham, den .....	 Bürgermeister
<b>Satzungsbeschluss</b>	
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.10.2012 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Nordenham, den 23. JAN. 2013	 Bürgermeister
<b>Inkrafttreten</b>	
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.02.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	
Nordenham, den 11. FEB. 2013	 Bürgermeister
<b>Verletzung von Vorschriften</b>	
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 (3) BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.	
Nordenham, den .....	 Bürgermeister