

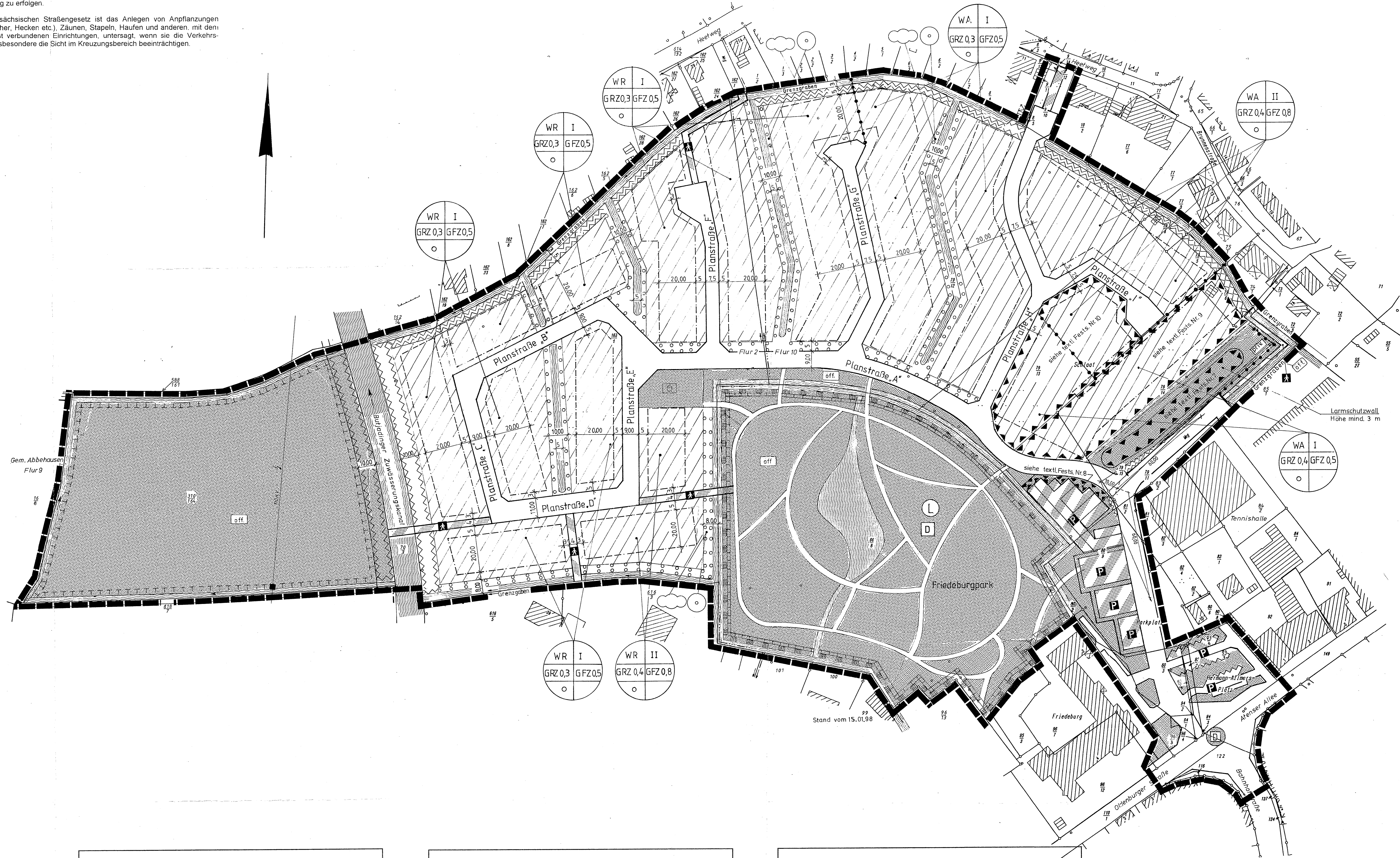
**Nachrichtliche Übernahme**

- Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung 1990 vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) zugrunde.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Nordenham anzuzeigen.
- 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, Überfestigung, Vertiefung, Verbreiterung und Verfüllungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
- Zur Aufrechterhaltung und Unterhaltung der Gruppen 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 im Kreuzungsbereich beeinträchtigen.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 90**

Maßstab 1:1000

der  
Stadt Nordenham  
(Areal zwischen Friedeburgpark u. Heetweg)



**Planzeichenerklärung**

(gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

**Art der baulichen Nutzung**

- WA Allgemeines Wohngebiet
- WR Reines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

- z. B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- z. B. GFZ 0,5 Geschosflächenzahl
- z. B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Bauformen, Bauverfahren**

- O Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

**Verkehrsflächen**

- Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbedingungen
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich

**Grünflächen**

- Grünfläche
- Zweckbestimmung: Öffentlich
- Zweckbestimmung: Privat
- Spielfeld

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

- Zweckbestimmung: Wasserfläche (Gräben/Gruppen)

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Sträucher
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Landschaftsschutzgebiet

**Sonstige Planzeichen**

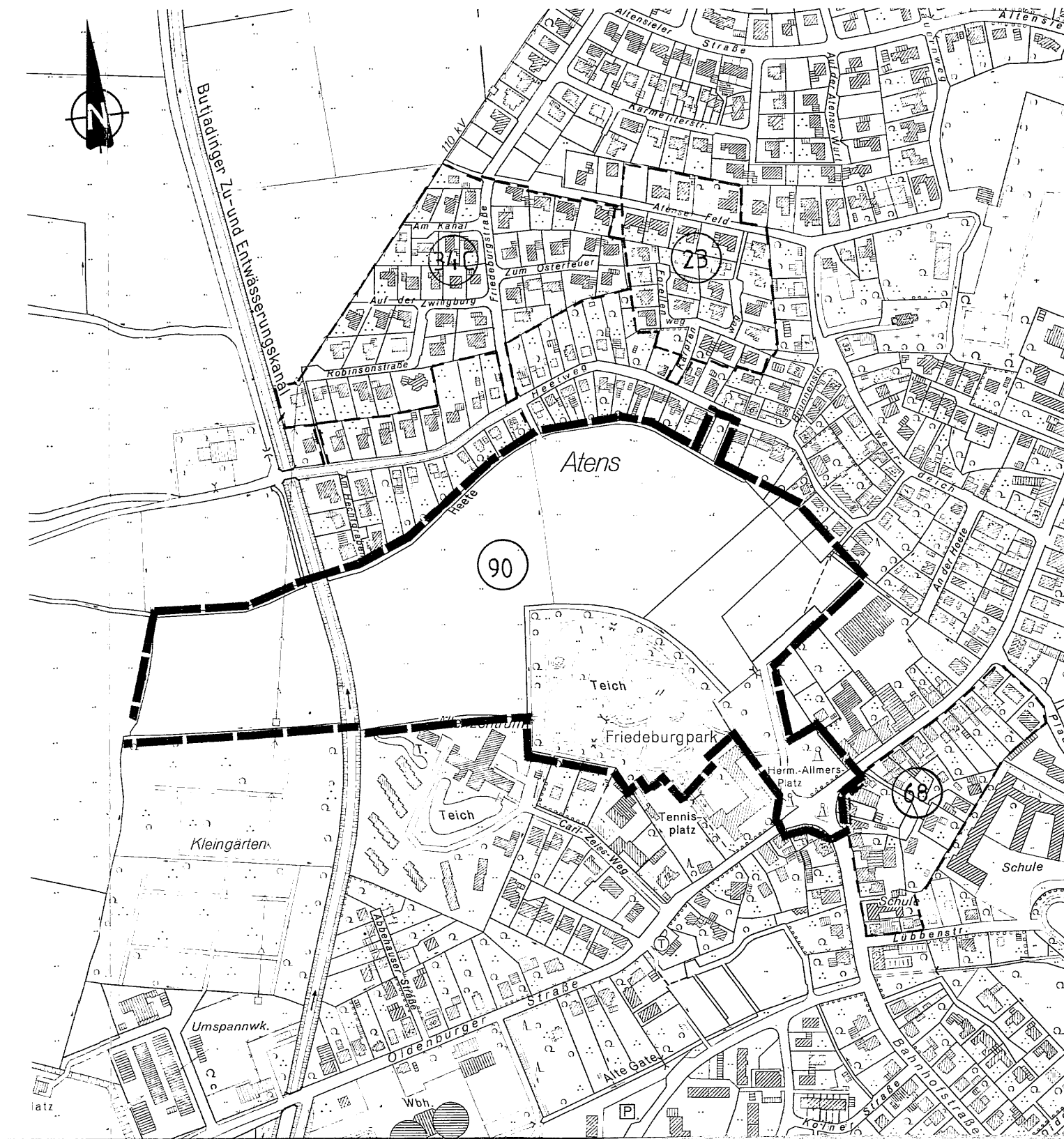
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe Textliche Festsetzung Punkt 7 - 10)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

D Denkmal

**Bebauungsplan Nr. 90**  
der  
Stadt Nordenham  
(Areal zwischen Friedeburgpark u. Heetweg)

- Urschrift -

Maßstab 1:5000



**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. 90 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.  
Nordenham, den 15.06.1999...

**Verfahrensvermerke**  
**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat-Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.03.1999... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht.  
Nordenham, den 15.06.1999...

**Planunterlage**  
Kartengrundlage Nordenham Flur 2 u 10  
Liegenschaftskarte 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. 245). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.12.198...), Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Brake, den 15.06.1999

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hochbau- und Stadtplanungsamt der Stadt Nordenham.  
Nordenham, den 15.06.1999.

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat-Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.01.1999... 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 26.01.1999... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.02.99... bis 03.03.99... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Nordenham, den 15.06.1999.

**Erneute öffentliche Auslegung**  
Der Rat-Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.03.1999... 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 11.03.1999... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.03.99... bis 06.04.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 3 Satz öffentlich ausgelegen.  
Nordenham, den 15.06.1999.

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.07.1999... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Nordenham, den 15.06.1999.

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 25.06.1999... im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Nordenham, den 15.07.1999.

**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 07. AUG. 2002

**Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Nordenham, den 28.08.11

**Textliche Festsetzungen**

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden.
- Bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl gemäß § 20 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dachgeschöb) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Baunutzungsverordnung und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im dazugehörigen Grundordnungsplan näher beschrieben.
- 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturnahen Gehölzen zu versehen (siehe Grundordnungsplan).
- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Zu Schutz vor Lärmimmissionen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist auf der festgesetzten Fläche ein Wall mit einer Mindesthöhe von 3,00 m über Straßenniveau anzulegen.
- Zu Schutz vor Lärmimmissionen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist auf der festgesetzten Fläche eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,00 m zu errichten.
- In Teilbereichen des Plangebietes (siehe Planzeichen Nr. 15.6) werden die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Innerhalb dieses Bereiches sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten die Außenbauteile (z. B. Außenmauerwerk, Außenfenster, Dachflächen) von Aufenthaltsräumen so auszubilden, daß ein erforderliches Schalldämm-Maß von R<sub>w,ext</sub> = 30 dB entsprechend des Lärmpegelbereiches III Tabelle 8 der DIN 4109 erzielt wird. In den Dachgeschossen sind an den Lärmimmissionen zugewandten Gebäudeseiten (öffentlicher Parkplatz und Zuwegung zu den Verkehrsbetrieben) keine Schlafräume zulässig.
- In Teilbereichen des Plangebietes (siehe Planzeichen Nr. 15.6) werden die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Innerhalb dieses Bereiches sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten die der Schallquelle zugewandten Außenbauteile (z. B. Außenmauerwerk, Außenfenster, Dachflächen) von Aufenthaltsräumen so auszubilden, daß ein erforderliches Schalldämm-Maß von R<sub>w,ext</sub> = 30 dB entsprechend des Lärmpegelbereiches II Tabelle 8 der DIN 4109 erzielt wird. In den Dachgeschossen sind an den Lärmimmissionen zugewandten Gebäudeseiten (öffentlicher Parkplatz und Zuwegung zu den Verkehrsbetrieben) keine Schlafräume zulässig.