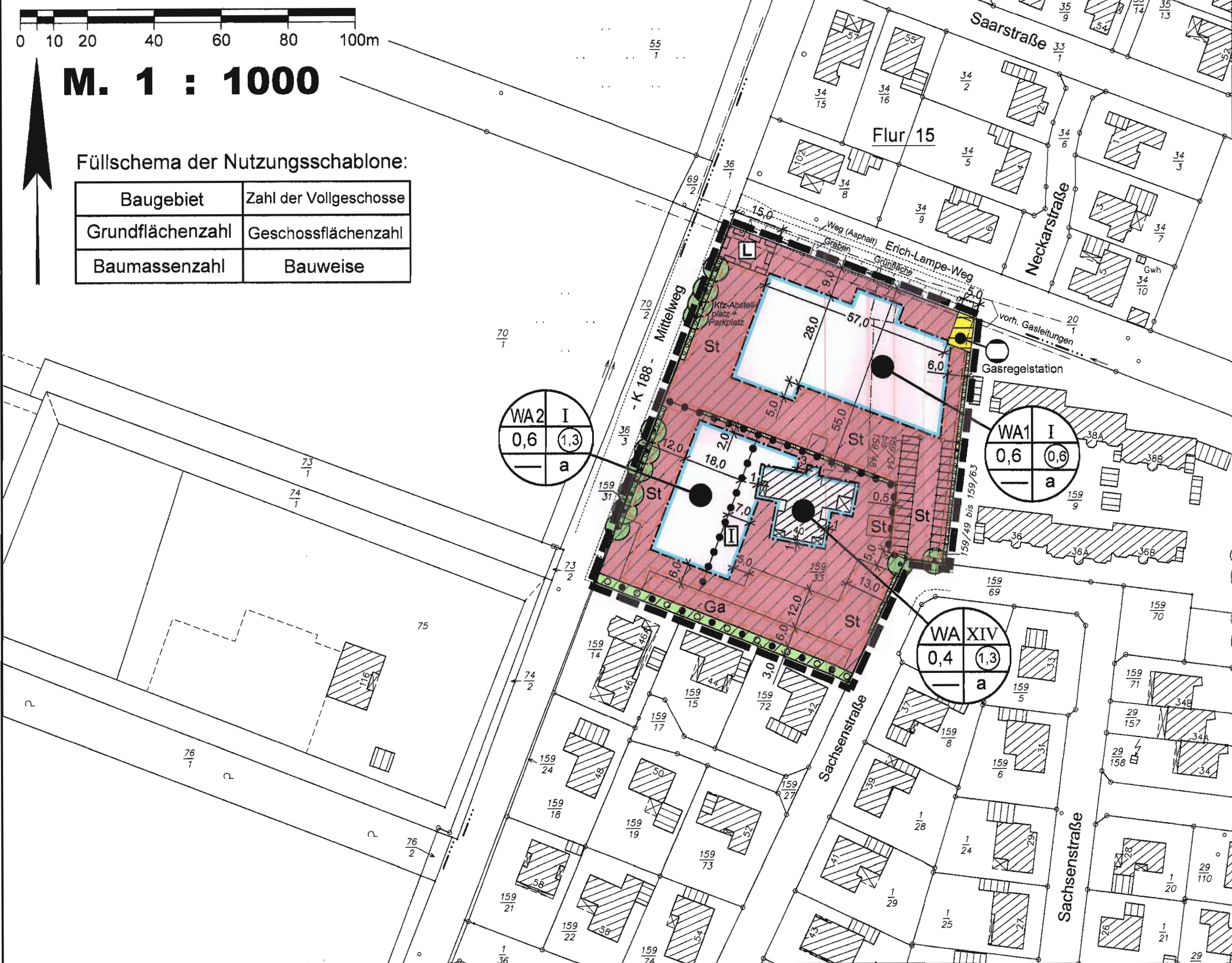


M. 1 : 1000

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise



**Präambel und Ausfertigung**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Stadt Nordenham diesen Bebauungsplan Nr. 3 A " Gebiet südlich des Erich-Lampe-Weges und östlich des Mittelweges ", 7. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.  
Nordenham, den 27.05.10  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerk / Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 18.06.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 A " Gebiet südlich des Erich-Lampe-Weges und östlich des Mittelweges ", 7. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 04.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Nordenham, den 27.05.10  
Bürgermeister

**Erarbeiten des Planentwurfes**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:  
**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**  
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: (0441) 59 36 55  
Oldenburg, den 18.03.2010

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 18.06.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass bei der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.01.2010 bis 19.02.2010 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Nordenham, den 27.05.10  
Bürgermeister

**Erneute öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz / § 4 a Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... bis zum ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Nordenham, den ...  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Nordenham hat den Bebauungsplan Nr. 3 A " Gebiet südlich des Erich-Lampe-Weges und östlich des Mittelweges ", 7. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.03.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Nordenham, den 27.05.10  
Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 3 A " Gebiet südlich des Erich-Lampe-Weges und östlich des Mittelweges ", 7. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... im Amtsblatt Nr. ... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ... in Kraft getreten.  
Nordenham, den 06.06.10  
Bürgermeister

**Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 A " Gebiet südlich des Erich-Lampe-Weges und östlich des Mittelweges ", 7. Änderung sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.  
Nordenham, den ...  
Bürgermeister

**Beglaubigung**  
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 3 A " Gebiet südlich des Erich-Lampe-Weges und östlich des Mittelweges ", 7. Änderung stimmt mit der Urschrift überein.  
Nordenham, den ...  
Bürgermeister

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab: 1 : 1000  
Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwertung für nichtzweckmäßige Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der nach zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Brake (Unterweser), den ...  
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg  
- Katasteramt Brake -  
Amtsiegel

# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeine Wohngebiete (WA / WA1 / WA2 (siehe Textl. Fests. Nr. 1.3))
- Maß der baulichen Nutzung**  
1,3 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß (unter vereinter Berücksichtigung von WA und WA2 - Vereinigungsbaulast)  
0,6 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß  
I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**  
Baugrenze  
Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
überbaubare Grundstücksflächen  
a abweichende Bauweise
- Flächen für Versorgungsanlagen**  
Flächen für Versorgungsanlagen  
Hier: Gasregelstation
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
- Sonstige Planzeichen**  
Ga St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
Hier: Ga = Garagen St = Stellplätze  
Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

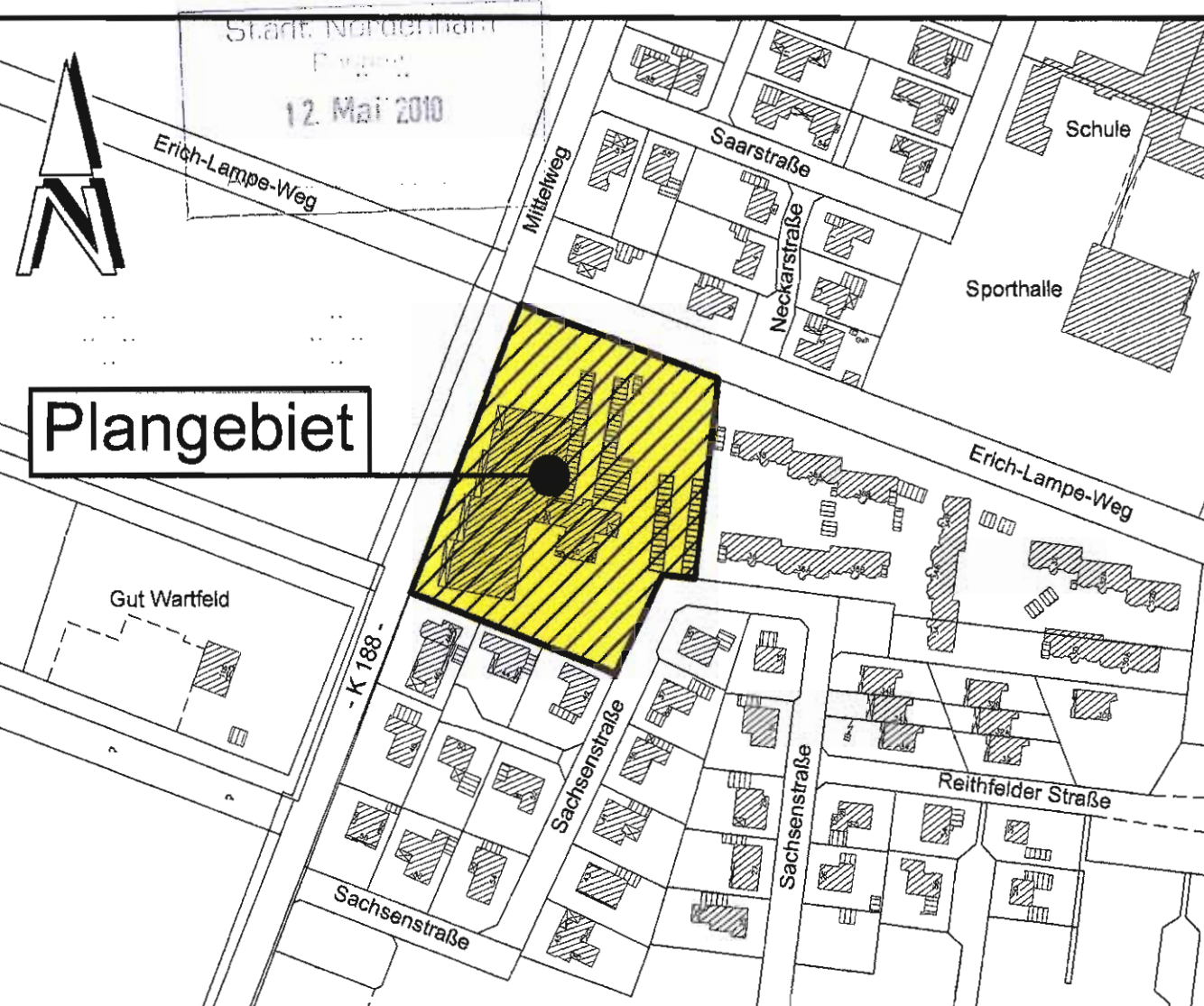
### 1. Textliche Festsetzungen: (gemäß § 9 BauGB und der BauNVO 1990)

- WA 1- und WA 2 / Gliederung des allgemeinen Wohngebietes**  
In den gegliederten Teilbereichen des allgemeinen Wohngebietes: WA1 und WA2 sind Wohngebäude und Wohnungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig. (Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
- Grundflächenzahl**  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Anlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO um mehr als 50 % ist auch über eine GRZ von 0,8 hinaus ausnahmsweise zulässig, sofern diese in wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster u.s.w.) hergestellt sind. Soweit es sich bei diesen Anlagen um Gebäude (Garagen, Nebenanlagen) handelt, ist die textliche Fests. 1.6.4 anzuwenden.
- Abweichende Abstandsflächen (Grenzabstände)**  
Abweichend von der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB zwischen dem/den Gebäude/n im WA1 und dem Gebäude im WA (Schaffer Haus) Grenzabstände von mindestens 1/2 H (H = Gebäudehöhe gem. § 7 NBauO) und mindestens 3 m einzuhalten. § 9 NBauO (Hinzurechnung benachbarter Grundstücke) und § 10 NBauO (Abstände auf demselben Grundstück) bleiben unberührt und können weiterhin angewandt werden. Die Zulässigkeit verringerter Abstände an zwei Grenzen gemäß § 7a NBauO (Schmal-seitenprivileg) bleibt von der Regelung nach Satz 1 unberührt, § 7a NBauO kann damit zusätzlich angewandt werden.
- Abweichende Bauweise (a)**  
Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
- Lärmschutzmaßnahmen für Einzelhandelsbetriebe**  
Unter Bezugnahme auf den schalltechnischen Bericht (Schallschutzgutachten Nr. 1439-09-svg, Anlage 3 der Begründung) sind folgende Lärmschutzmaßnahmen notwendig:  
  - Die Ladenöffnung und eine Warenanlieferung mit schweren LKW ist nur während der Tagzeit zwischen 7 und 20 Uhr zulässig.
  - Die Stellplatzoberflächen sind aus glattem Pflaster mit Fugenbreiten < 5 mm herzustellen.
  - Einzelhandelsbetriebe müssen lärmarme Einkaufswagen verwenden.
  - Mit Realisierung eines Einzelhandelsbetriebes ist nördlich der Ladezone im WA 1 eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,80 m entsprechend den Darstellungen im Gutachten zu errichten.
- Grünordnerische Festsetzungen**
  - Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
Die für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz je 1,5 qm zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
  - Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern**  
Auf den für das Anpflanzen von Sträuchern festgesetzten Flächen sind lebende Hecken mit Sträuchern der Pflanzliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Anfangspflanzung sind 3 Gehölze je laufenden Meter zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Unterbrechungen für Zuwegungen bis zu 5 m Breite sind zulässig.

- Einzelbäume**  
Die festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch eine Gehölzanzpflanzung der Art nach zu ersetzen. Dabei kann vom Standort bis zu 3 m abgewichen werden, wenn die Belange der Grundstücksnutzung dies erfordern. Bei Neuanpflanzungen müssen die Bäume einen Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) von 12-14 cm aufweisen und ein unversiegeltes Pflanzbeet (Baumscheibe) von mindestens 6 qm erhalten.
- Garagen und Nebenanlagen**  
Im Plangebiet sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Abstellräume und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO soweit es sich um eingeschossige Gebäude handelt, mit einem begrünten Dach (mind. 5 cm vegetationsfähigem Substrat) herzustellen.
- Hinweise:**
  - Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
Mit Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A " Gebiet südlich des Erich-Lampe-Weges und östlich des Mittelweges ", treten die entgegenstehenden Festsetzungen der 1. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3 A, rechtskräftig seit dem 24.06.1977 außer Kraft.
  - Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Telefon: 04731 / 84200 und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 79921 - 20 bzw. 22 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. 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 Arbeiten gestattet.
- Pflanzlisten:**

<b>Pflanzliste 1:</b>	Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)	Corylus avellana (Haselnuss)	Cornus sanguinea (Roter Hirtigriegel)	Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	Ilex aquifolium (Stechpalme)	Prunus spinosa (Schlehndorn)	Rosa canina (Hundsrose)	Rhamnus frangula (Faulbaum)	Sorbus aucuparia (Eberesche)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Viburnum opulus (Schneeball)
<b>Pflanzliste 2:</b>	Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)	Fagus Sylvatica (Rotbuche)	Ligustrum vulgare (Liguster)	Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)							

### ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 2500



**Stadt Nordenham**  
Landkreis Wesermarsch

**Bebauungsplan Nr. 3 A**  
" Gebiet südlich des Erich-Lampe-Weges und östlich des Mittelweges "  
- 7. Änderung -  
- Urschrift -  
(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)