

Planzeichenverordnung

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

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Art der Bauweise
Baulinie
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahmen

- Gemäß dem Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG) 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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. 04731/840, und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg -, Tel. 0441-205766-33 oder -30, 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.
- Veränderungen an vorhandenen Gewässern (Verfüllen, Verrohrungen, Uferbefestigungen usw.) unterliegen der Genehmigungspflicht nach dem Niedersächsischen Wassergesetz.

Hinweise

- Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, und die sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.
- Im Plangebiet bestehen ggf. Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Vor dem Baubeginn von Bauvorhaben sind die aktuellen Bestandspläne bei den verschiedenen Versorgungsunternehmen einzuholen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt § 7 der bisherigen Satzung außer Kraft.

Preamble and Issuance

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Stadt Nordenham diesen Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 2.2. NOV. 2022



Bürgermeister

Procedural Notes

Resolution

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 15.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.04.2022 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Nordenham, den 2.2. NOV. 2022



Bürgermeister

Planning Basis

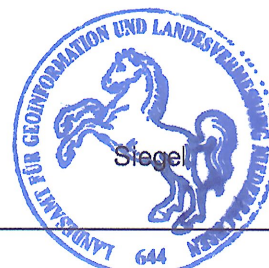
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab 1 : 1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2011 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)
 Regionaldirektion Oldenburg
 Katasteramt Brake
 Schrabberdeich 43
 26919 Brake

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.07.2020).

Brake, den 15.11.2022

Regionaldirektion Oldenburg
 Katasteramt Brake



Schlüter, Vermessungsüberwacher
 Unterschrift

Author

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Nordenham.

Nordenham, den 1.0. NOV. 2022

Planverfasser

Public Exhibition

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 16.09.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.04.2022 ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.04.2022 bis 25.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegt.

Nordenham, den 2.2. NOV. 2022



Bürgermeister

Renewed Public Exhibition

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 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 wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nordenham, den



Bürgermeister

Resolution

Der Rat der Stadt Nordenham hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.10.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 2.2. NOV. 2022



Bürgermeister

Entry into Force

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.11.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den 02.11.2022



Bürgermeister

Violation of Provisions

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den



Bürgermeister

Textual Provisions

Side Facilities

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 5,0 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen einhalten.
- Auf jedem Baugrundstück sind außerhalb der überbaubaren Flächen jeweils nur eine weitere Nebenanlage und ein Gewächshaus (zur Selbstversorgung) zusätzlich zu einem überdachten Stellplatz und/oder einer Garage mit Abstellraum zulässig.
- Nebenanlagen müssen so errichtet werden, dass eine Blendwirkung z. B. durch glatte Oberflächen, auf den Nachbargrundstücken vermieden wird.

Frei stehende Ställe, Stellplätze, Garagen, offene Garagen (Carports):

- Frei stehende Ställe dürfen nur innerhalb der für diese Anlagen im Bebauungsplan dargestellten Flächen errichtet werden.
- Garagen und offene Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Garagen und offene Garagen dürfen außerhalb der für diese Anlagen in der Planzeichnung festgesetzten Flächen nur errichtet werden, wenn sie auf der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,0 m und zu den übrigen straßenseitigen Grundstücksgrenzen einen Abstand von 3,0 m einhalten. Grundstücksgrenzen hinter "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Fußwege) sind hiervon nicht betroffen.
- Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

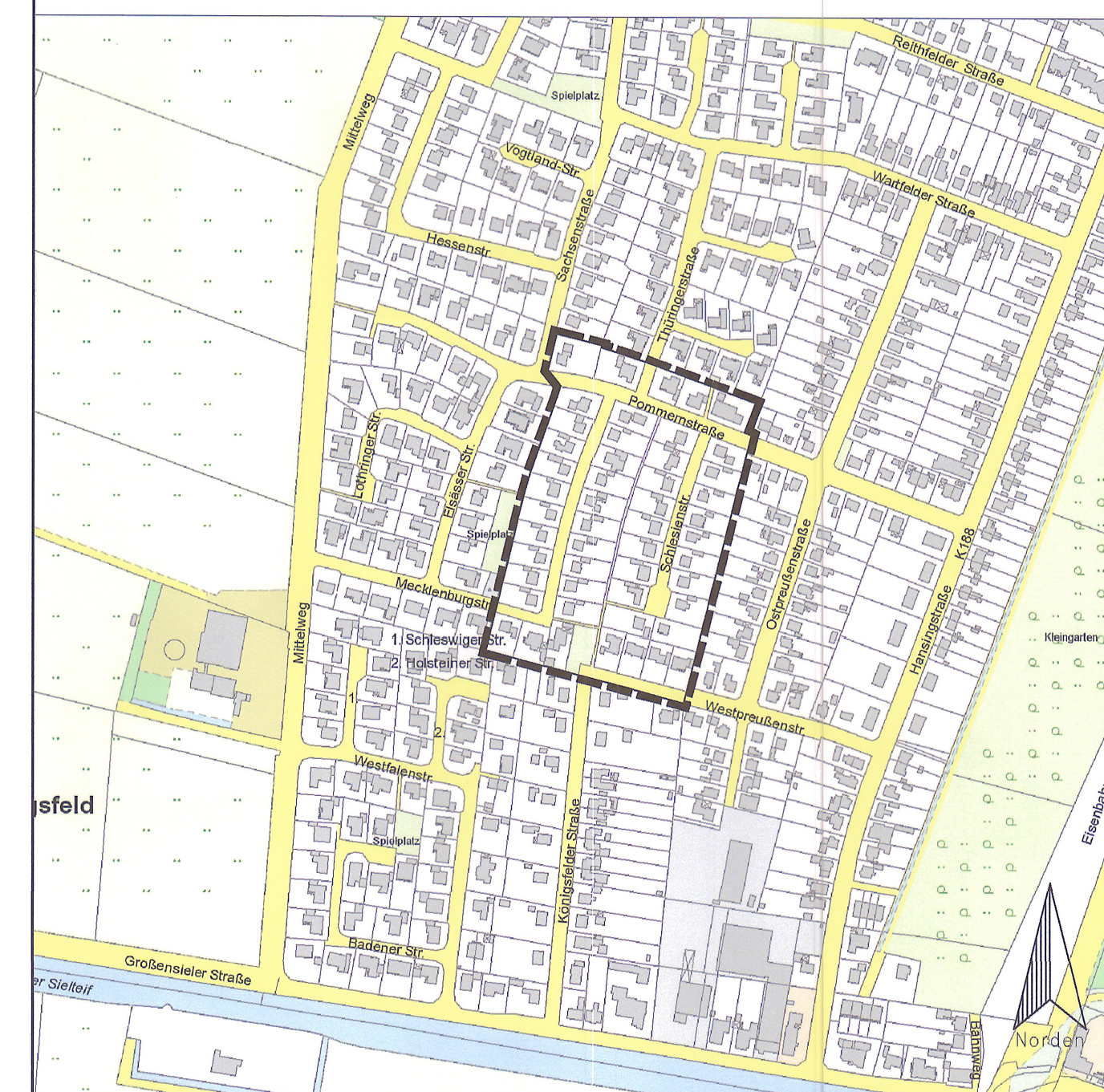
Local Building Provisions according to § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) Nr. 3 and 6 NBauO; Enclosures, Front Gardens, Garden Areas

- Enclosures of children's play areas and for the delimitation of garden areas are only in the form of metal fences or wooden fences with a vertical slatting and a minimum ground clearance of 10 cm or as hedges permissible.
- Front gardens designate the area between buildings and traffic surfaces - without house access, e.g., garages and driveways - and are intended for the protection of the climate and as adaptation measures to the consequences of climate change. They are to be designed as green spaces. A covering of the front garden with unbleached materials such as gravel, mulch, straw, and foil is not permissible.
- In the area of front gardens enclosures up to a depth of 5.0 m, measured from the street-side boundary, are permissible as long as they do not impede the view. Enclosures up to a height of 1.20 m above the existing ground level are permissible. The total height of these enclosures may not exceed 1.20 m above the existing ground level.
- Unbuilt ground areas outside the front garden are to be protected from climate change as well as adaptation measures to the consequences of climate change by planting. Within these areas measures to be taken to the consequences of climate change by planting to be greened. Within these areas measures to be taken to the consequences of climate change by planting to be greened. Within these areas measures to be taken to the consequences of climate change by planting to be greened.
- Deviating from 2. and 4., 2% of the ground area may be covered with unbleached materials such as gravel, mulch, or straw.
- Side facilities, which serve garden use and are not intended for other purposes, are permissible. They consist of garden furniture, garden benches, garden sheds, etc. They are to be designed in a way that they do not have a negative impact on the appearance of the garden. They are to be designed in a way that they do not have a negative impact on the appearance of the garden.
- From the local building provisions under 6., exceptions may be granted, if the use of garden furniture or garden furniture is necessary for the use of the garden or if the use of garden furniture is necessary for the use of the garden.

**Bebauungsplan Nr. 3
 1. Änderung
 der Stadt Nordenham**

Gebiet westlich der Hansingstraße

- Urschrift -



Übersicht 1:5000

Größe des Geltungsbereichs: 44942 m²

Stadt Nordenham
 Amt für Stadtentwicklung
 Wallbur-Rathenau-Straße 25
 26954 Nordenham

