

**Textliche Festsetzungen**

**A) Allgemeine textliche Festsetzungen**

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Absatz 4 Bauutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden.
- Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl gemäß § 20 Absatz 3 Bauutzungsverordnung sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Bauutzungsverordnung und Nebenanlagen gemäß § 14 Bauutzungsverordnung nicht zulässig.
- Im Kleinsiedlungsgebiet sind Ausnahmen gemäß § 2 Absatz 3 Ziffer 3 und 4 Bauutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nr. 1 und § 1 Absatz 9 Bauutzungsverordnung nicht zulässig.

**B) Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- Die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch festgesetzte Fläche ist ausschließlich mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen und Sträuchern (in der Regel 2 x verschult) zu bepflanzen (z. B. Feldahorn, Schwarzerle, Hasel, Weißdorn, Hartriegele, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Ohrweide, Aschweide, Purpurweide, Hanfweide, Holunder, Vogelbeere, Schneeball, Esche, Faulbaum, Hundstrolche). Andere standortgerechte Gehölzarten sind darüber hinaus zulässig. Das im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzschema ist einzuhalten, insbesondere der hier aufgezeigte Pflanzabstand. In Längsrichtung kann der Abstand der Pflanzreihen untereinander zwischen 0 bis 10 m frei gewählt werden.
- Insgesamt müssen 9 % des Baugrundstückes (hierzu zählt auch die unter B1/1 genannte Fläche) mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen und Sträuchern (in der Regel 2 x verschult) bepflanzt werden (Pflanzarten siehe Punkt B1/1). Andere standortgerechte Gehölze sind darüber hinaus zulässig. Der Pflanzabstand der Pflanzen untereinander beträgt bei Neuanpflanzungen 1,00 x 1,50 m.
- Die entlang der Straße A vorhandenen Straßenbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

**C) Maßnahmen zum Schutz vor Bodenerlasten**

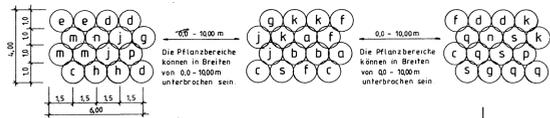
- Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit einer Altlast aus Hausmüll belastet. Der hier gewachsene Boden ist in seiner Lage zu belassen und mit Rasen oder Bodendeckern zu bepflanzen.
- Ein- und Ausfahrten zu den Hausgrundstücken sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen möglich, jedoch nur in einer Gesamtbreite von 2,8 m pro Grundstück. Das Planzeichen Nr. 6.4 (siehe Planzeichenerordnung) bleibt von dieser Regelung unberührt.

**Nachrichtliche Übernahme**

- Diesem Bebauungsplan liegt die Bauutzungsverordnung 1990 vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132) zugrunde, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsvereinfachungs- u. Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz 1978, zuletzt geändert durch Art. 43 des Niedersächsischen Rechtsvereinfachungsgesetzes vom 22. März 1990 (Nieders. GVBl. S. 101), unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Nordenham anzuzeigen.
- Vorhandene offene Gewässer und Gräben müssen in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z. B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
- Zur Aufreinerung und Unterhaltung der Gräben und Grenzgräben sind nach Niedersächsischem Wassergesetz die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinerung hat regelmäßig 1x jährlich zu erfolgen.

**Pflanzschema**

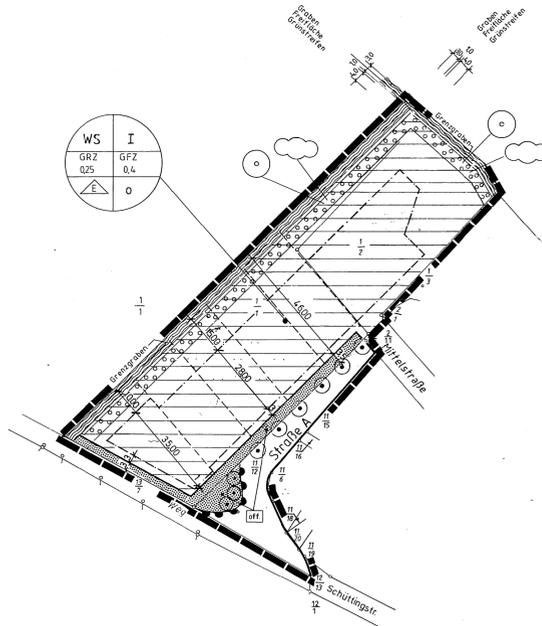
(siehe textliche Festsetzung Nr. B)



- |                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| a) Weißdorn          | k) Heckenkirsche  |
| b) Vogelbeere        | l) Hasel          |
| c) Schwarzerle*      | m) Hanfweide      |
| d) Schneeball        | n) Feldahorn*     |
| e) roter Hartriegele | o) Esche*         |
| f) Purpurweide       | p) Aschweide      |
| g) Pfaffenhütchen    | q) Traubenkirsche |
| h) Ohrweide          |                   |
| i) Hundstrolche      | (* Bäume)         |
| j) Holunder          |                   |

**BEBAUUNGSPLAN NR. 87**

Maßstab 1:1000



**Planzeichenerklärung**

(Gemäß Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990)

**Art der baulichen Nutzung**

WS Kleinsiedlungsgebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

z. B. GRZ 0,25 Grundflächenzahl

z. B. GFZ 0,4 Geschossflächenzahl

z. B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinie, Baugrenze**

- o Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

**Verkehrsflächen**

- 6.1 Straßenverkehrsfläche
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textl. Festsetzung Nr. C)

**Grünflächen**

- Grünfläche
- öff. Öffentliche Grünfläche (siehe [textl. Festsetzung Nr. C])

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

Wasserfläche (Gräben/Gruppen)

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Sträucher
- Erhaltung: Bäume

siehe textl. Festsetzung Nr. B

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

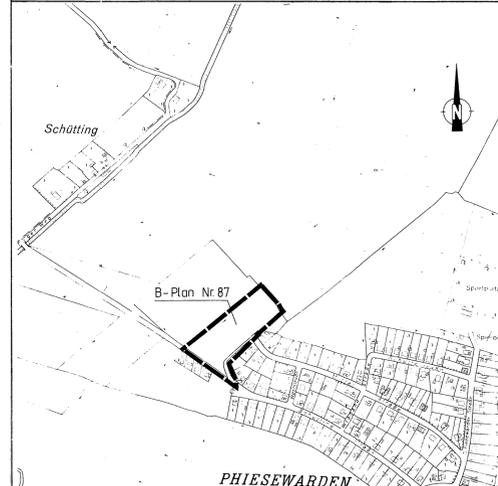
**BEBAUUNGSPLAN NR. 87**

der Stadt Nordenham

(Gebiet westlich der Mittelstraße im Ortsteil Phiesewarden)

- Urschrift -

Übersichtsplan M = 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. 87, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nordenham, den **22. Aug. 96**

*[Signatures]*

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.11.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.03.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Nordenham, den **22. Aug. 96**

*[Signature]*

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000

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 19.03.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **08. März 1995**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake, den **07. Aug. 1996**

*[Signatures]*

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hochbau- und Stadtplanungsamt der Stadt Nordenham.

Nordenham, März 1995

*[Signature]*

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.04.1995 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 03.05.1995 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.05.1995 bis 13.06.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nordenham, den **22. Aug. 96**

*[Signature]*

**Erneute öffentliche Auslegung**

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.01.96 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 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 28.02.96 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.03.96 bis 09.04.96 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nordenham, den **22. Aug. 96**

*[Signature]*

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Gedanken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.96 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den **22. Aug. 96**

*[Signatures]*

**Anzeige**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am **27.8.96** angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ: ...) mit Maßgaben mit Ausnahme der durch ... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Brake, den **28.8.96**

*[Signature]*

**Inkrafttreten**

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am **3.11.1996** im Amtsblatt Nr. 68 für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am **3.11.96** rechtsverbindlich geworden.

Nordenham, den **18.11.96**

*[Signature]*

**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 **11.3. Juli 98**

*[Signature]*

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den **18.06.12**

*[Signature]*