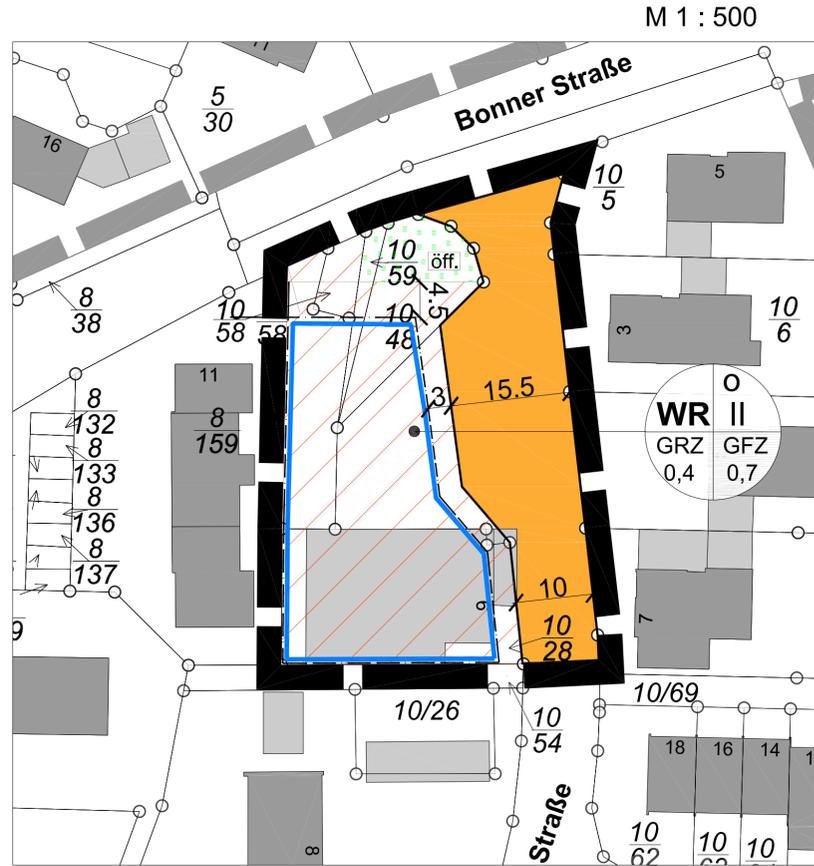


# Bebauungsplan Nr. 4, 7. Änderung der Stadt Nordenham (beschleunigtes Verfahren)



## Planzeichenerklärung

Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung von 1990

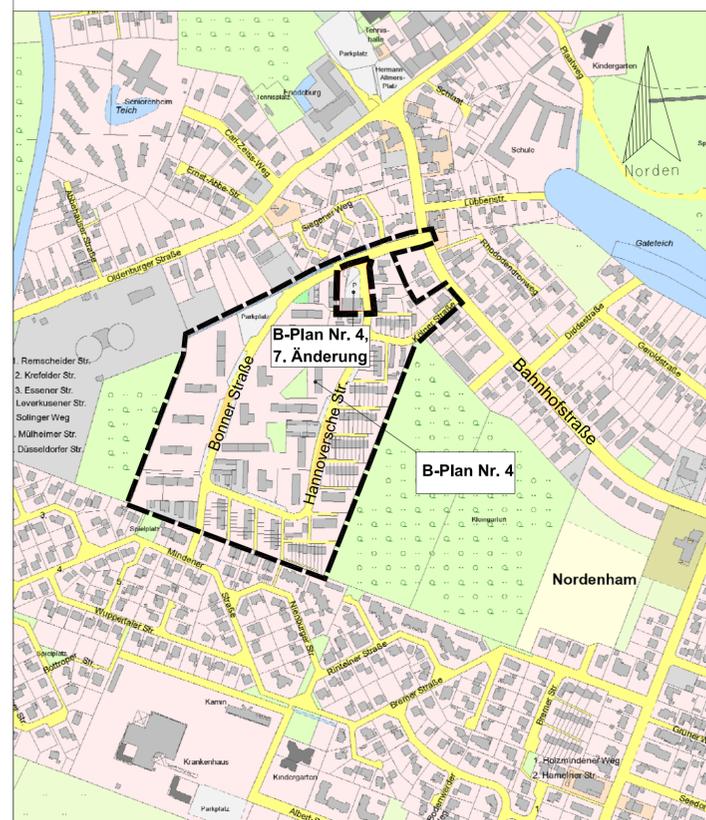
- Art der baulichen Nutzung
- reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
- GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl
  - GFZ 0,7 zulässige Geschossflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- offene Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen
- Grünfläche
  - Zweckbestimmung: öffentlich
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

# Bebauungsplan Nr. 4, 7. Änderung der Stadt Nordenham (beschleunigtes Verfahren)

(Gebiet südlich Bonner Straße und westlich Hannoversche Straße)

## Übersichtsplan

M 1: 5000



<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. 4, 7. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	
Nordenham, den 16.11.2015	(LS) (Siegel)  gez. Francksen Bürgermeister
<b>Verfahrensvermerke</b>	
<b>Aufstellungsbeschluss</b>	
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4, 7. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.	
Nordenham, den 16.11.2015	(LS) (Siegel)  gez. Francksen Bürgermeister
<b>Planunterlage</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 Wirkungsbereiches 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.02.2015.).	
Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN), den 09.11.2015	
Regionaldirektion Oldenburg Katasteramt Brake	(Siegel) (LS)  gez. Schlösser Unterschrift
<b>Planverfasser</b>	
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Amt für Stadtentwicklung der Stadt Nordenham.	
Nordenham, den 16.11.2015	gez. I.A. Kania Planverfasser
<b>Öffentliche Auslegung</b>	
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.05.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, 7. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.06.2015 bis 03.07.2015 gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegen.	
Nordenham, den 16.11.2015	(LS) (Siegel)  gez. Francksen 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 wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Nordenham, den .....	(Siegel) ..... 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 15.10.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Nordenham, den 16.11.2015	(LS) (Siegel)  gez. Francksen Bürgermeister
<b>Inkrafttreten</b>	
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.11.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	
Nordenham, den 30.11.2015	(LS) (Siegel)  gez. Francksen Bürgermeister
<b>Verletzung von Vorschriften</b>	
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 .....	(Siegel) ..... Bürgermeister

### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
- Die unter § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden.
  - Bei der Berechnung der Geschosflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschossen) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind, dürfen nur mit einem Abstand von 7,50 m zum äußeren Rand der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und dabei innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- Flächen für Garagen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO dürfen Kleingaragen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Garagenverordnung (GaVO), sowie offene Kleingaragen (Carports/überdachte Stellplätze) gem. § 1 Abs. 3 GaVO nur mit einem Abstand von 7,50 m zum äußeren Rand der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und dabei innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
  - Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO dürfen nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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. 04731/84-0 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.

- Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder -kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.
  - Gemäß § 31 Abs. 2 Niedersächsisches 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.
- Hinweise**
- In dem Plangebiet bestehen ggf. Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Vor dem Baubeginn von Bauvorhaben sind die aktuellen Bestandspläne bei den verschiedenen Versorgungsunternehmen etc. einzuholen.
  - Diesem Bebauungsplan liegen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt geändert Art. 2 G v. 11.6.2013 (BGBl. 1 S. 1548), und die sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.