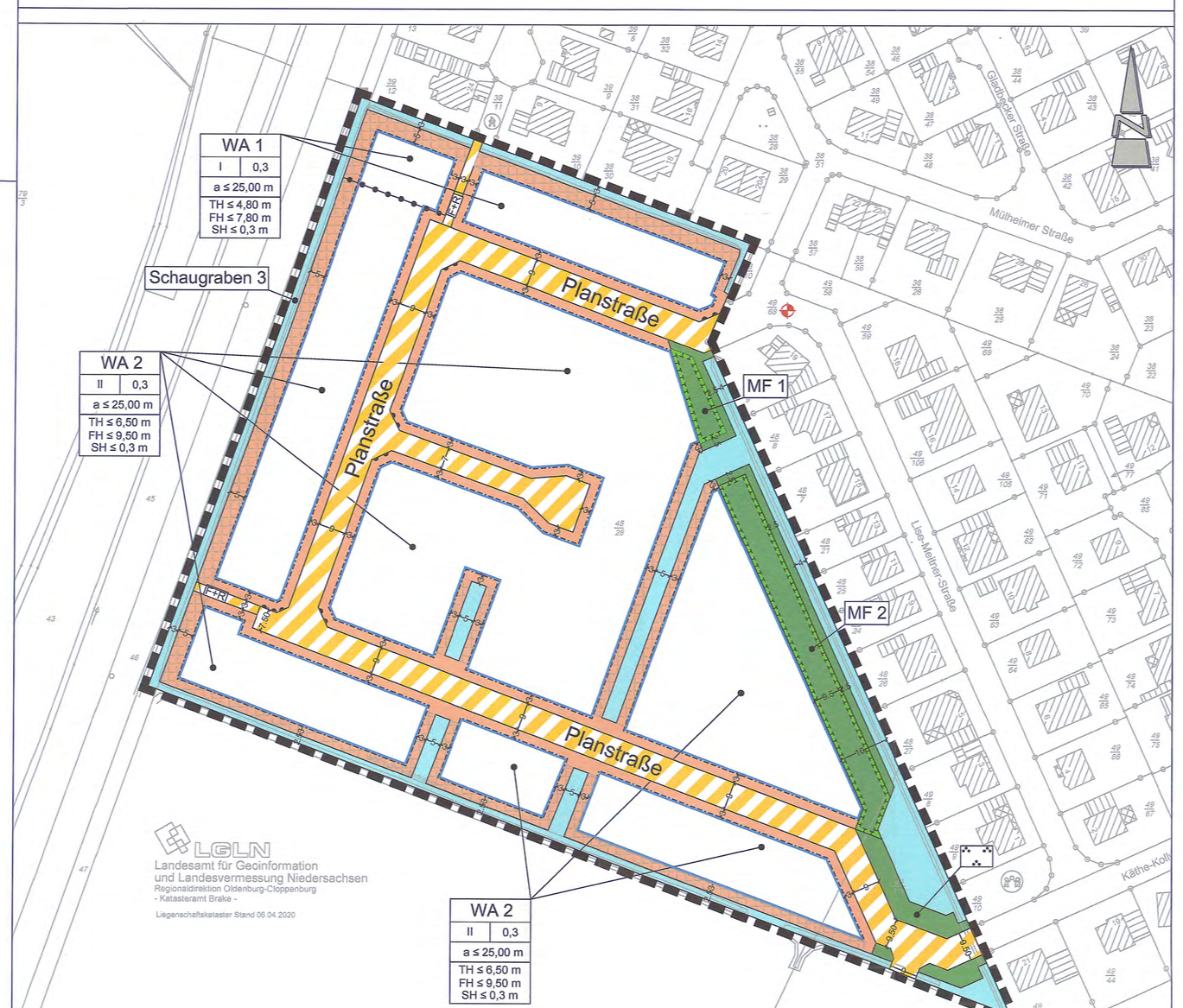
Stadt Nordenham

Bebauungsplan Nr. 149 "Gebiet zwischen Butjadinger Zuwässerungskanal und Käthe-Kollwitz-Straße"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkte:
   a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
   b) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
   c) Sockelhöhe (SH): Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, maximal 0,3 m über dem unteren Bezugspunkt

   Unterer Bezugspunkt:
   1,33 m über NHN (Schachtdeckel des Regenwasserkanals in der Lise-Meitner-Straße nördlich des Gebäudes Nr. 19, s. Kennzeichnung im Plan)

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

4. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die der Gartennutzung dienen und aus zweckentfremdeten baulichen Anlagen oder aus zweckentfremdeten Bauteilen/Baustoffen bestehen, sind unzulässig. Hierzu zählen z.B. See-Container oder sonstige Transportbehältnisse, Buswartehäuschen, Abstellanlagen für Einkaufswagen, Bauwagen oder ausrangierte Fahrzeuge, LKW-Planen, Trapezbleche, Wellbleche, Faserzementplatten usw. Von dieser Festsetzung können Ausnahmen erteilt werden, wenn zweckentfremdete bauliche Anlagen oder zweckentfremdete Bauteile und Baustoffe nur als nicht sichtbare Unterkonstruktion für eine gartentypische Nebenanlage verwendet werden.

5. Die besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Gräben (Gewässerräumstreifen) sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Einzäunungen und Nebenanlagen jeglicher Art dauerhaft freizuhalten.

6. Die festgesetzten Wasserflächen sind zu erhalten und zu sichern. Eine nachträgliche Veränderung der Gewässer- und Uferstruktur (z.B. Befestigung oder Verbauungen des Ufers) ist nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Maßnahmen zulässig, wenn die Bodenstruktur eine Abstützung erfordert. Hierbei sind natürliche, wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (Terrassierungen oder Bepflanzungen) zu wählen.

7. Innerhalb der an der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 a) BauGB ist zur Weiterführung des Fuß- und Radweges eine Überbrückung oder Verrohrung des Grabens auf einer Breite von 3,00 m zulässig.

8. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) darf die Länge von Gebäuden der jeweiligen Hausformen (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe) insgesamt maximal 25 m betragen. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

9. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO benannten Zufahrten und Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

10. Nebenanlagen müssen so errichtet werden, dass eine Blendwirkung z.B. durch glatte Oberflächen, auf den Nachbargrundstücken vermieden wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

11. Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen.

    Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 1 zu entnehmen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel La gem. DIN 4109 - 2:2018 - 01, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

    Maßgeblicher Außenlärmpegel La von 55 dB(A):
    Aufenthaltsräume in Wohnungen: R'w,ges = 30 dB
    Büroräume u. ähnliches: R'w,ges = 30 dB
    Maßgeblicher Außenlärmpegel La von 60 dB(A):
    Aufenthaltsräume in Wohnungen: R'w,ges = 30 dB
    Büroräume u. ähnliches: R'w,ges = 30 dB

    Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

    Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall die zulässige dezibelgenaue Berechnung der Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, schallgedämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

12. Innerhalb des Geltungsbereiches ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

    Innerhalb der Fläche mit *Lr*, Nacht > 45 dB(A) bis 50 dB(A) nach Anlage 2 im Allgemeinen Wohngebiet 2 bzw. nach Anlage 3 im Allgemeinen Wohngebiet 1, sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit bspw. schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden kann.

    Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

13. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (MF 1 und MF 2) sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und Hecken vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Zusätzlich sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 2 (MF 2) fünf verschiedene Obstbäume (Hochstämme) in einem Abstand von mindestens 8 m und höchstens 12 m zueinander in einer Reihe zu setzen. Die Obstbäume sind entsprechend standortsicher zu verankern, um das Anwachsen zu gewährleisten. Die Anpflanzungen in MF 1 und MF 2 sind in der auf die Fertigstellung der Baustraßen und Gräben folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.
    zu verwendende Pflanzenarten:
    Bäume: Eberesche, Sandbirke, Hainbuche, Spitzahorn, Feldahorn, Flatterulme
    Apfelsorten: Boskoop, Ostfriesischer Striebling, Jacob Fischer
    Birnensorten: Gute Graue, Köstliche von Charneu, Neue Poiteau
    Kirschsorten: Oktavia, Morellenfeuer, Schattenmorelle, Dönnissens gelbe Knorpelkirsche
    Sträucher: zweigriffeliger Weißdorn, Haselnuss, Brombeere, Schlehe, Hundsrose, gewöhnlicher Schneeball
    zu verwendende Gehölzqualitäten:
    Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
    Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

14. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 ist das auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von den Dächern der Gebäude und von den versiegelten Grundstücksflächen über Zisternen oder Regenwasseranlagen zwischen zu speichern. Das Volumen muss bei bis zu zwei Wohneinheiten auf dem Baugrundstück mindestens 3.000 Liter und ab drei Wohneinheiten mindestens 5000 Liter betragen. Über Pumpen muss das Regenwasser aus den Speichern an einer Entnahmestelle verfügbar gemacht werden. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

15. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 700 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum aus der folgenden Liste zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB):
    zu verwendende Pflanzenarten:
    Bäume: Eberesche, Sandbirke, Hainbuche, Spitzahorn, Feldahorn, Flatterulme
    Apfelsorten: Boskoop, Ostfriesischer Striebling, Jacob Fischer
    Birnensorten: Gute Graue, Köstliche von Charneu, Neue Poiteau
    Kirschsorten: Oktavia, Morellenfeuer, Schattenmorelle, Dönnissens gelbe Knorpelkirsche
    Klima-resistente Bäume: Rot-Ahorn (Acer freeman), Erle/Purpurerle (Alnus spaethii), Dornenlose Gleditschie (Gleditsia triacanthos), Zerreiche (Quercus cerris), Robinie, Scheinakazie (Robinia pseudoacacia Sandraaudigia), Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata), Winterlinde, Stadtlinde (Tilia cordata Roelvo), Brabanter Silberlinde (Tilia tomentosa Brabant), Kegellinde (Tilia flavescens)
    zu verwendende Gehölzqualitäten:
    Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

16. Gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB müssen innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 mindestens 25 % der Dachfläche von neu errichteten Hauptgebäuden der Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien (vorrangig Photovoltaik oder Solarthermie) dienen.

HINWEISE

1. Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, geltenden Fassung:
   - BauGB (Baugesetzbuch),
   - BauNVO (Verodnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverodnung),
   - PlanZV (Planzeichenverordnung),
   - NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
   - BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
   - NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz).

2. Sollten bei den geplanten Bauarbeiten oder erforderlichen 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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

3. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden (oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden). Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

4. Das Kompensationsflächendefizit des Bebauungsplanes Nr. 149 wird über den Flächenpool Angelkuhle und Reitlander Herrenweg der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch ausgeglichen. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 114 und 120, der Flur 3, der Gemarkung Oldenbrok und um das Flurstück 60/3, der Flur 10, der Gemarkung Seefeld, die jeweils anteilig als Kompensationsfläche eingestellt werden. Die Absicherung des Kompensationsflächendefizits erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Landkreis Wesermarsch (Flächenagentur) und der Gemeinnützigen Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH.

5. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

6. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

7. Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

8. Die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung obliegt dem Eigentümer (gem. §§ 39 und 40 WHG und § 69 NWG).

9. Die genehmigungspflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch zu beantragen (gem. § 8 WHG).

10. Vom Verkehr auf der B212 gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast bestehen keine Ansprüche auf Immissionsschutz seitens der zukünftigen Bewohner im Plangebiet.

11. Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Stadt Nordenham während der üblichen Öffnungszeiten aus.

12. Teilbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 118 "Gebiet Nord-Westlich der Wesermarsch-Klinik" werden durch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert. Die für diese Teilbereiche geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 118 "Gebiet Nord-Westlich der Wesermarsch-Klinik", rechtskräftig seit dem 24.12.2004, treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 149 "Gebiet zwischen Butjadinger Zuwässerungskanal und Käthe-Kollwitz-Straße" außer Kraft.

13. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (3) NBauO)

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149.

2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind bei Gebäuden mit bis zu drei Wohneinheiten pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück vorzuhalten. Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück vorzuhalten. In besonderen Fällen, z.B. bei Mehrfamilienhäusern/Wohngruppen mit Car-Sharing-Projekten oder bei Tiny-Häusern, sind mindestens 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück vorzuhalten. (§ 46 (2) NBauO)

3. Zum Schutz des Klimas sowie als Anpassungsmaßnahmen an die Folgen des Klimawandels müssen die verwendeten Baustoffe an den Außenflächen der Gebäude einen durchschnittlichen Reflexionsgrad von mind. 30 % aufweisen. Hiervon ausgenommen sind begrünte Dächer, PV-Anlagen sowie Fenster und Türen (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).

4. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschriften sind die Bereiche zwischen den Verkehrsflächen und den Gebäuden ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten. Zum Schutz des Klimas sowie als Anpassungsmaßnahme an die Folgen des Klimawandels sind Vorgärten gärtnerisch zu gestalten bzw. zu bepflanzen. Eine Versiegelung der Vorgärten mit unbelebten Materialien wie Kies, Schotter, Mulch, Vliesen oder Folien ist unzulässig (§ 84 (3) Nr. 6 NBauO).

5. Unbebaute Grundstücksflächen außerhalb der Vorgärten sind zum Schutz des Klimas sowie als Anpassungsmaßnahmen an die Folgen des Klimawandels durch Pflanzen zu begrünen. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenbedeckungen durch unbelebte Materialien wie Kies, Schotter, Mulch, Vliesen, Folien unzulässig. Hiervon unberührt bleiben Flächen für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Swimmingpools sowie sonstige nach Planungsrecht bzw. Landesbauordnung zulässige Nebenanlagen. (§ 84 (3) Nr. 6 NBauO)

6. Abweichend von den örtlichen Bauvorschriften Nr. 4 und 5 dürfen 2 % der gesamten Grundstücksfläche durch unbelebte Materialien wie Kies, Schotter oder Mulch als Zierbeete angelegt werden.

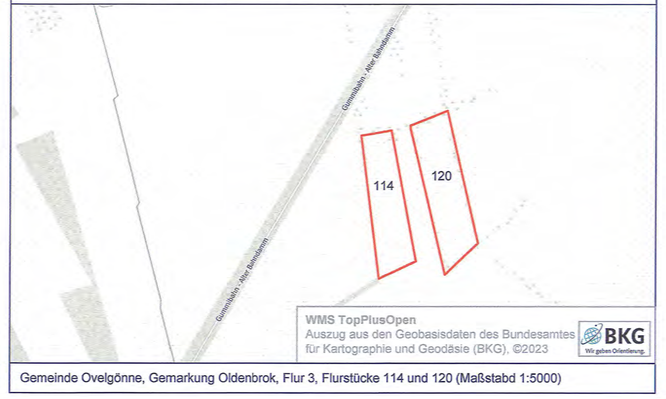
7. Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen bis zu einer Grundstückstiefe von 5,0 m, gemessen von der straßenseitigen Grenze, nur als einheitliche Zaunanlagen in Form von Metallzäunen oder Holzzäunen mit senkrechter Lattung/Verstrebung und einem Mindestmaß an Bodenfreiheit von 10 cm oder als Hecken zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße. Mauerwerk oder Betonwerkstoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Geschnittene Hecken, Zäune sowie die Toranlagen entlang von Verkehrsflächen dürfen das Maß von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) nicht überschreiten. (§ 84 (3) 6 NBauO)

   Zu verwendende Pflanzenarten für Hecken:
   Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus oxycantha), Rotbuche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Stechpalme (Ilex aquifolium)

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

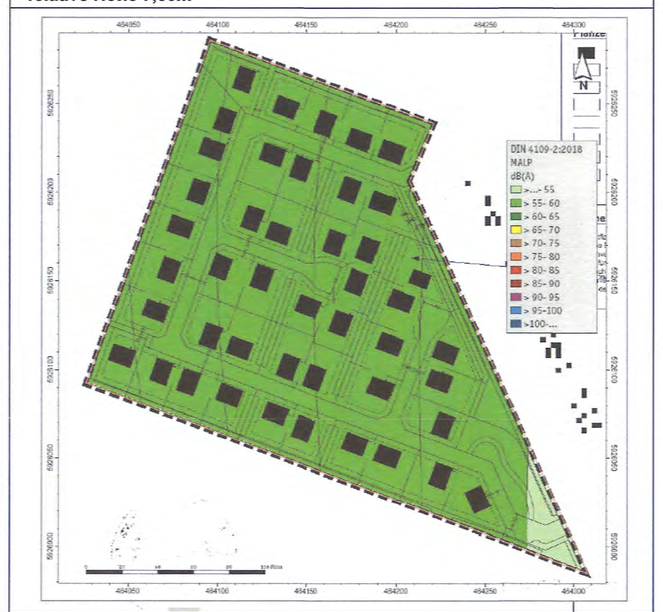
FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Gemeinde Stadland, Gemarkung Seefeld. Flur 10, Flurstück 60/3 (Maßstab 1:2000)

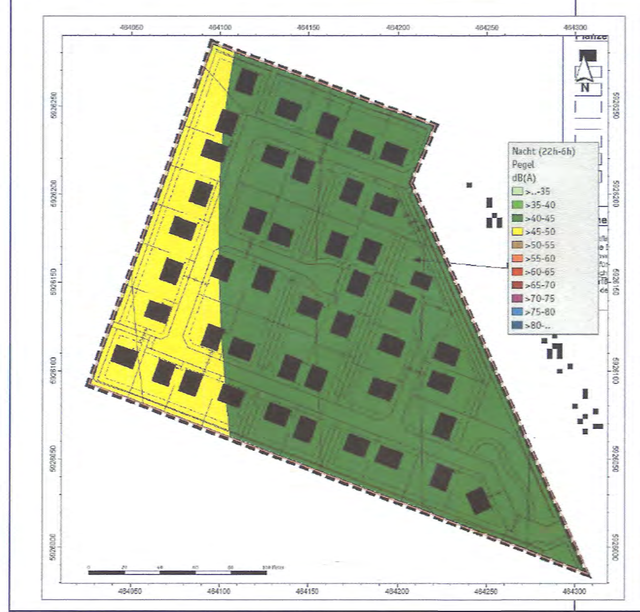


Gemeinde Ovelgönne, Gemarkung Oldenbrok, Flur 3, Flurstücke 114 und 120 (Maßstabd 1:5000)

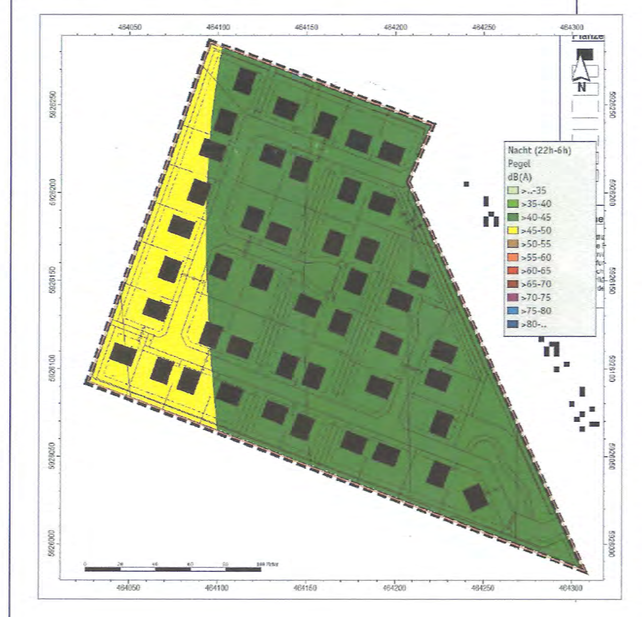
Anlage 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel nachts nach DIN 4109-1 und -2, relative Höhe 7,60m



Anlage 2: Beurteilungspegel nachts, relative Höhe 7,60m



Anlage 3: Beurteilungspegel nachts, relative Höhe 4,80m



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Nordenham den Bebauungsplan Nr. 149 "Gebiet zwischen Butjadinger Zuwässerungskanal und Käthe-Kollwitz-Straße" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am 06.07.2023 als Satzung beschlossen.

Nordenham, 21. NOV. 2023
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landsvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.04.2020). 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 14.11.2023

Katasteramt Brake
Schlösser, Vermessungsoberamtsrat
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 149 "Gebiet zwischen Butjadinger Zuwässerungskanal und Käthe-Kollwitz-Straße" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede, 06.10.23
(Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Gebiet zwischen Butjadinger Zuwässerungskanal und Käthe-Kollwitz-Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 04.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nordenham, 21. NOV. 2023
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 25.03.2021 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 149 "Gebiet zwischen Butjadinger Zuwässerungskanal und Käthe-Kollwitz-Straße" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am 22.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 149 "Gebiet zwischen Butjadinger Zuwässerungskanal und Käthe-Kollwitz-Straße" hat mit Begründung sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 30.05.2023 bis zum 30.06.2023 öffentlich ausgelegen.

Nordenham, 21. NOV. 2023
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Nordenham hat den Bebauungsplan Nr. 149 "Gebiet zwischen Butjadinger Zuwässerungskanal und Käthe-Kollwitz-Straße" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 06.07.2023 gemäß § 10 BauGB und als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Nordenham, 21. NOV. 2023
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 149 "Gebiet zwischen Butjadinger Zuwässerungskanal und Käthe-Kollwitz-Straße" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 24. 11. 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 149 "Gebiet zwischen Butjadinger Zuwässerungskanal und Käthe-Kollwitz-Straße" ist damit am 24. 11. 2023 rechtsverbindlich geworden.

Nordenham, 24. 11. 2023
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 149 "Gebiet zwischen Butjadinger Zuwässerungskanal und Käthe-Kollwitz-Straße" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, ...
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Gebiet zwischen Butjadinger Zuwässerungskanal und Käthe-Kollwitz-Straße" stimmt mit der Urschrift überein.

Nordenham, ...
Bürgermeister

PLANZEICHENVERORDNUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
II — maximal zulässige Vollgeschosse
TH ≤ 6,50 m — Traufhöhe als Höchstmaß
FH ≤ 9,50 m — Firsthöhe als Höchstmaß
SH ≤ 0,15 m — Sockelhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Planstraße — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischfläche
F+R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

private Grünflächen
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage

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

Wasserflächen

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplans
Gewässerräumstreifen

9. Informelle Darstellungen

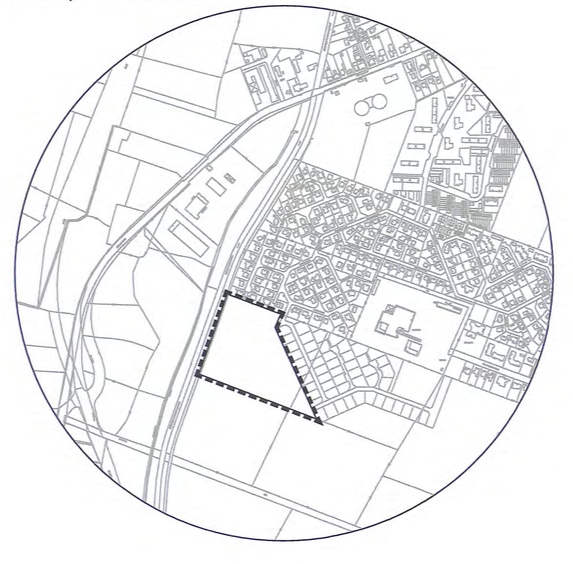
Schachtdeckel Lise-Meitner-Straße 19, unterer Höhenbezugspunkt 1,33 m über NHN

Stadt Nordenham

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 149 "Gebiet zwischen Butjadinger Zuwässerungskanal und Käthe-Kollwitz-Straße"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Urschrift

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de