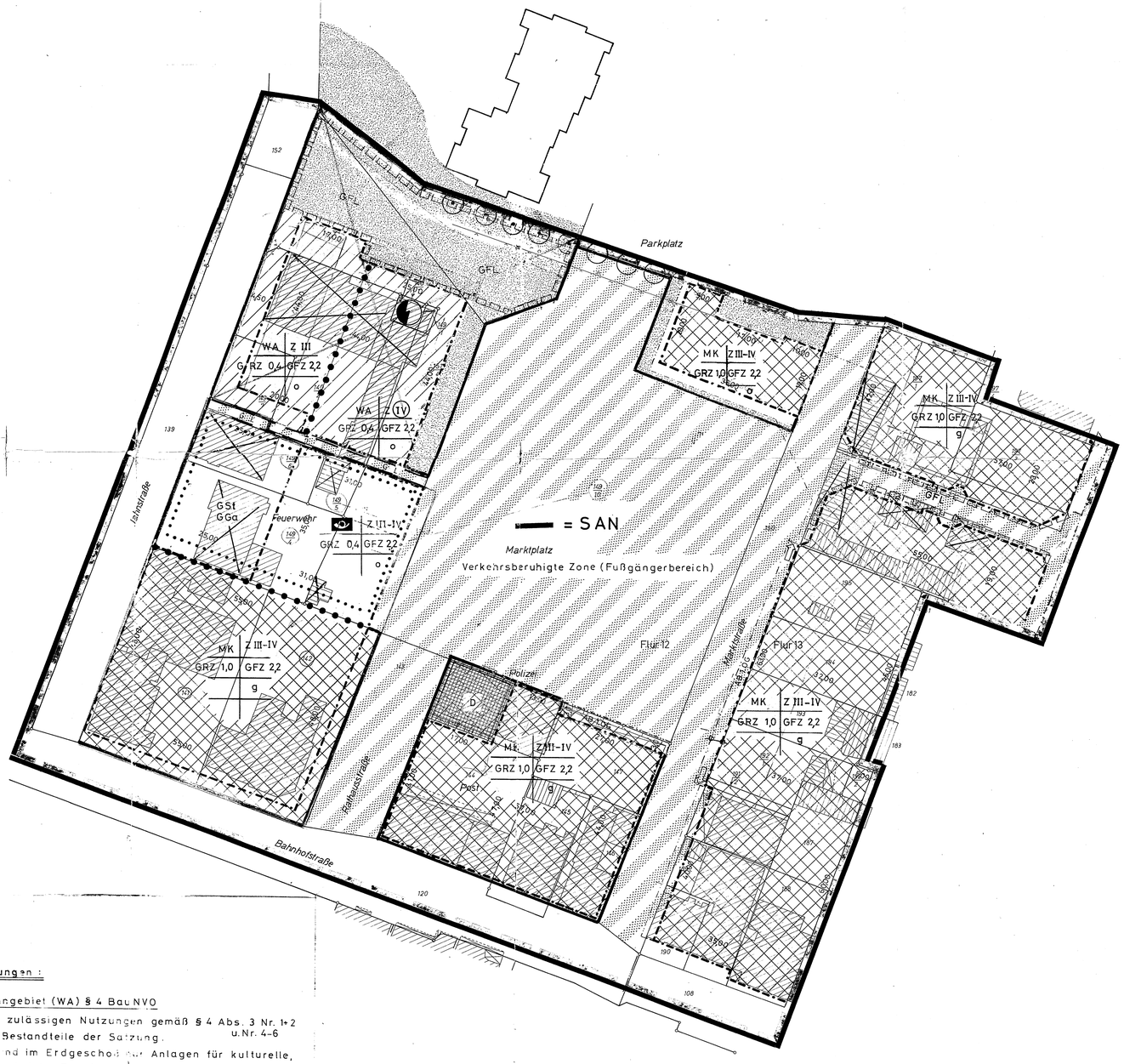
BEBAUUNGSPLAN NR. 29 (1. Änderung)

Maßstab 1:500



PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG) I.D.F. VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. S. 3617), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ [1] VOM 6.7.79 (BGBl. I S. 949) [1] UND DER §§ 56 UND 97 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG VOM 23.7.1973 (NDS. GVBl. S. 259), ZULETZT GEÄNDERT DURCH [1] VOM (NDS. GVBl. S.) [1], I.V.M. § 1 DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESBAUGESETZES (DVBBAUG) VOM 19.6.1978 (NDS. GVBl. S. 560), ZULETZT GEÄNDERT DURCH [1] VOM (NDS. GVBl. S.) [1] UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG I.D.F. VOM 18.10.1977 (NDS. GVBl. S. 497), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ [1] VOM 18.10.80 (NDS. GVBl. S. 385) [1] HAT DER RAT DER STADT NORDENHAM DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. /DIE ÄNDERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES NR. 29 [3] BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NACHSTEHENDEN/NEBENSTEHENDEN [3] TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ~~SOWIE DEN NACHSTEHENDEN/NEBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG~~ [3] ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:

NORDENHAM, DEN ~~28.11.80~~ 03.12.82

BÜRGERMEISTER — STADTDIREKTOR M.d.W.d.G.b.

1) Entsprechend dem letzten Stand einsetzen
2) Streichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
3) Nichtzutreffendes streichen
4) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde

VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.6.81 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 29 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BBAUG AM 20.3.82 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

STADTDIREKTOR M.d.W.d.G.b.

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTENWERK, FLUR: 12 u. 13 MASSTAB 1:1000
ERLAUBNISVERMERK: VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER
AM 1.12.1980 AZ. 23050N-VIII 42/81

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 1.3.82) 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 3. Dez. 1982

KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER

VERM.-OBERRAT

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON STADTBAUAMT NORDENHAM

NORDENHAM, DEN 24.3.82

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 15.3.82 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 2a ABS. 6 BBAUG BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 30.3.82 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 30.3.82 BIS 5.5.82 GEMÄSS § 2a ABS. 6 BBAUG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

NORDENHAM, DEN 03.12.82

STADTDIREKTOR M.d.W.d.G.b.

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 2a ABS. 7 BBAUG BESCHLOSSEN. DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 2a ABS. 7 BBAUG WURDE VOM GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM GegEBEN.

DEN

STADTDIREKTOR

DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 2a ABS. 6 BBAUG IN SEINER SITZUNG AM 7.6.82 ALS SATZUNG (§ 10 BBAUG) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

NORDENHAM, DEN 03.12.82

BÜRGERMEISTER — STADTDIREKTOR M.d.W.d.G.b.

DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT VERFÜGUNG DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE Az. 309.7-27101 5-108/129 ~~vom~~ VOM HEUTIGEN TAGE ~~UNTER AUFLAGEN / MIT MASSGABEN~~ GEMÄSS § 11 IN VERBINDUNG MIT § 6 ABS. 2 BIS 4 BBAUG GENEHMIGT / ~~FÜR TEILE GENEHMIGT~~ ~~UND DIE KENNTLICH GEMACHTEN TEILE SIND AUF ANTRAG DER GEMEINDE VOM~~ GEMÄSS § 6 ABS. 5 BBAUG VON DER GENEHMIGUNG AUSGENOMMEN.

Oldenburg, DEN 23.12.82

GENEHMIGUNGSBEHÖRDE Bezirksregierung Weser-Ems

IM AUFTRAGE

DER RAT DER STADT IST DEN IN DER GENEHMIGUNG GEMÄSS § 11 VOM (AZ.) AUFgeführten AUFLAGEN / MASSGABEN IN SEINER SITZUNG AM BEIgetreten. DER BEBAUUNGSPLAN HAT ZUFOLGE WEGEN IHER AUFLAGEN / MASSGABEN VOM BIS ÖFFENTLICH AUSgelegen. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DEN

STADTDIREKTOR

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BBAUG AM 31.3.83 IM AMTSBLATT NR. 13 für den Regierungsbezirk Weser-Ems. BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 1.4.83 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

NORDENHAM, DEN 2.4.83

I.V. STADTBAURAT

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT-GELTEND GEMACHT WORDEN.

NORDENHAM, DEN 3.9.84

IV. STADTBAURAT

Textliche Festsetzungen:

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1+2 BauNVO sind nicht Bestandteile der Satzung. u. Nr. 4-6
Neben Wohnungen sind im Erdgeschoß nur Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Läden (Kiosk) zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO) – s. Begründung –.
In den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

2. Kerngebiet (MK) § 7 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil der Satzung.
Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 sind nur oberhalb der Erdgeschosse zulässig.
Die allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) werden in den Erdgeschossen nicht zugelassen.

Oberhalb des 1. Obergeschosses sind nur Wohnungen zulässig. (§ 7 Abs. 4 Nr. 1)

Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch einzelne Bauteile (Erker und Ausbauten) sind bis 1,00 m zulässig.

Im Bereich des MK Gebietes am nördl. Marktplatz ist eine Geschoßflächenzahl bis 3.0 ausnahmsweise zulässig (siehe Begründung).

NICHT GENEHMIGTER TEIL DER 1. ÄND. DES BEBAUUNGSPLANES

vom Satzungsbeschluß nicht erfaßte Flurstücke (s. Pkt. 16)

Kreis Wesermarsch
Gemeinde Nordenham
Gemarkung Nordenham

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzv 81

(DARSTELLUNG IN VERKLEINERTEN MASSTAB) FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
● VERMERKTE PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
- Wohnbauflächen
- Kleinsiedlungsgebiete
- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Besondere Wohngebiete
- Gemischte Bauflächen
- Dorfgebiete
- Mischgebiete
- Kerngebiete
- Gewerbliche Bauflächen
- Gewerbegebiete
- Industriegebiete
- Sonderbauflächen
- Sondergebiete, die der Erholung dienen

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- bei schmalen Flächen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

2. Maß der baulichen Nutzung
- (0,7) GFZ 0,7 — Geschoßflächenzahl
- GF 500 m² — Geschoßfläche
- (3,0) BMZ 3,0 — Baumassenzahl
- BM 4000 m³ — Baumasse
- 0,4 GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- GR 100 m² — Grundfläche
- Zahl der Vollgeschosse
- III als Höchstgrenze
- III-V als Mindest- und Höchstgrenze
- (V) zwingend

Höhe baulicher Anlagen
- über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze
- TH 12,4 m über Gehweg — Traufhöhe
- FH 53,5 m über NN — Firsthöhe
- OK 124,5 m über NN — Oberkante
- UK 116,0 m über NN — Unterkante
- als Mindestgrenze
- als Mindest- und Höchstgrenze
- zwingend
- OK mind. 118,0 m über NN
- OK 118,0 m bis 124,5 m über NN
- (OK) 124,5 m über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- BAULINIE AB 1.06 BAULINIE VORDACHER

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Flächen für den Gemeinbedarf
- Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schutzbauwerk
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr

5. Flächen für den örtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Straßenverkehrsflächen
- Ausbaubreite und -ausbauplan einzelner Straßen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bahnanlagen
- Bahnanlagen
- Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
- (B) Hauptverkehrsweg
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Zweckbestimmung
- Flugplatz
- Segelfluggelände

6. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- A Fußgängerbereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- (B) Einfahrt
- (B) Einfahrtsbereich
- (B) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Müll
- Ablagerung

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- oberirdisch
- unterirdisch

9. Grünflächen

Im Bebauungsplan sind Grünflächen als öffentliche oder private Grünflächen besonders zu bezeichnen. Bei unbebauten Flächen kann die Flächenbegrenzung auch als Nutzungsgrenze verwendet werden.
- Zweckbestimmung
- GRÜNFLÄCHEN (PRIVAT) MIT BINDUNG GEM. § 9 ABS. 21 B BAUG ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Wasserfläche
- Zweckbestimmung (B)
- Hafen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung (B)
- Hochwasserhöchstbeiwerte
- Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wassergefährdenden Feststoffen
- Zweckbestimmung (B)
- Schutzgebiet Grund- und Quellwassergewinnung
- Schutzgebiet Oberflächengewässer

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

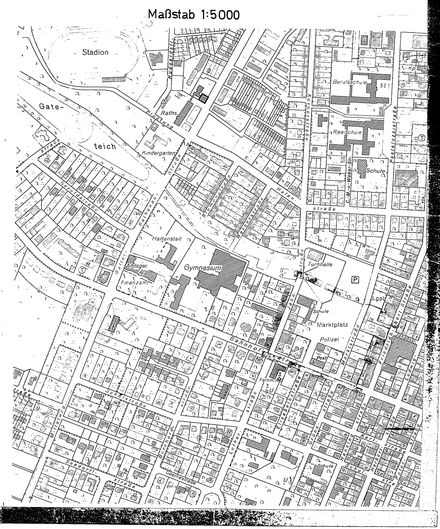
12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- (E) Erholungswald
- Zweckbestimmung (B)

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen (B)
- Baum
- Strauch
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Erhaltung (B)
- Baume
- Sträucher

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Schutzgebiete und Schutzobjekte
- N Naturschutzgebiet
- NP Naturpark
- NLP Nationalpark
- ND Naturdenkmal
- L Landschaftsschutzgebiet
- LB Geschützter Landschaftsbestandteil

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan berechnet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- SAN Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan zur formlich festgelegten Sanierungsgebiete
- Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan zur formlich festgelegten Sanierungsgebiete

15. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
- Mindestgroße Mindestbreite und Mindesttiefe der Baugrundstücke
- F mind. Mindeststraßenbreite
- b mind. Mindestbreite
- t mind. Mindesttiefe
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung
- St Stellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Ga Garagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- (B) Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besonders städtebauliche Gründe erforderlich wird

Bebauungsplan Nr. 29
(1. Änderung)

Maßstab 1:5000