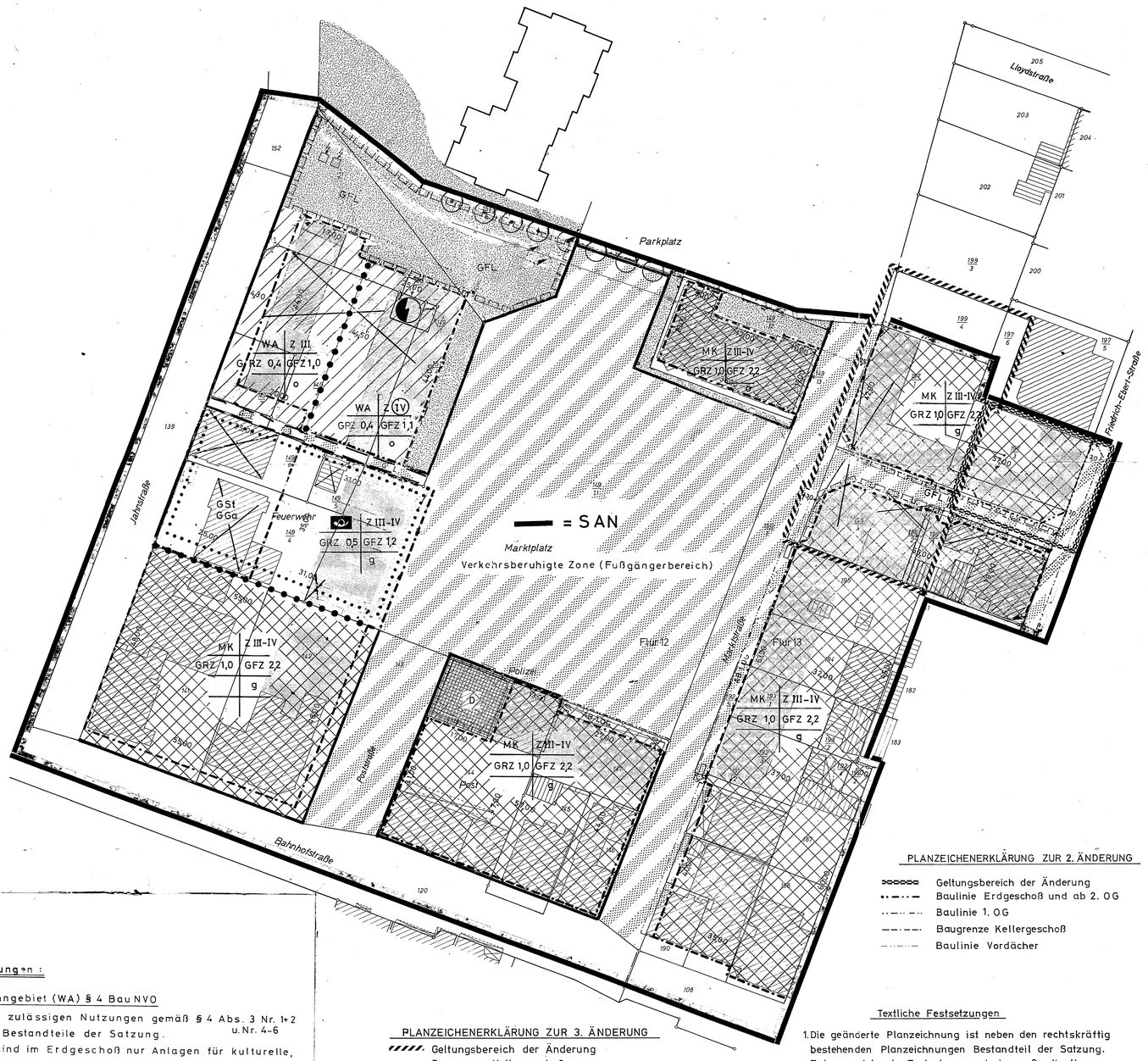
BEBAUUNGSPLAN NR. 29 (3. Änderung) vereinfacht

Maßstab 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

- Geltungsbereich der Änderung
- Baulinie Erdgeschoß und ab 2. OG
- Baulinie 1. OG
- Baugrenze Kellergeschoß
- Baulinie Vordächer

PLANZEICHENERKLÄRUNG ZUR 3. ÄNDERUNG

- Geltungsbereich der Änderung
- Baugrenze Kellergeschoß

Textliche Festsetzungen

1. Die geänderte Planzeichnung ist neben den rechtskräftig bestehenden Planzeichnungen Bestandteil der Satzung. Entgegenstehende Festsetzungen treten außer Kraft.
2. Sofern im Kellergeschoß Tiefgaragen errichtet werden, kann eine Erhöhung der Geschoßflächenzahl um 1,0 in Anspruch genommen werden.

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).

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 §§ 55 UND 97 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG VOM 28.7.1970 (NDS. GVBl. S. 259) ZULETZT GEÄNDERT DURCH~~ [1] ~~VOM 1.6.1976 (NDS. GVBl. S. 157)~~ [1] ~~I.V.M. § 1 DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESBAUGESETZES (DVBBauG) VOM 15.6.1970 (NDS. GVBl. S. 165) ZULETZT GEÄNDERT DURCH~~ [1] ~~VOM (NDS. GVBl. S.)~~ [1]
UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (I.D.F. ~~VOM 18.3.1970 (NDS. GVBl. S. 60) ZULETZT GEÄNDERT DURCH~~ [1] VOM 22. 6. 82 (NDS. GVBl. S. 229) [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~~ [3] ~~ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG~~ [3] ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:

NORDENHAM, DEN 13. 11. 84

BÜRGERMEISTER — STADTDIREKTOR

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 ..... DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. ..... BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BBAUG AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

STADTDIREKTOR

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTENWERK, FLUR 12 u. 13 MASSTAB 1:1000
ERLÄRUNGSVERMERK: VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER
AM 1. 12. 1981 AZ. -23050N-VII 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 23.7.84).
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 9. 2. 82

KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER
gez. Eberhard
VERM.-OBERRAT

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON STADTBAUAMT NORDENHAM

NORDENHAM, DEN 13. 11. 84
STADTBAURAT

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM ..... 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 ..... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ..... BIS ..... GEMÄSS § 2a ABS. 6 BBAUG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

NORDENHAM, DEN .....
STADTDIREKTOR

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 12. 7. 84 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 7. 8. 84 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGSNAHME BIS ZUM 3. 9. 84 GegEBEN.

NORDENHAM, DEN 13. 11. 84
STADTDIREKTOR

DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 2a ABS. 6 BBAUG IN SEINER SITZUNG AM 27. 9. 84 ALS SATZUNG (§ 10 BBAUG) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

NORDENHAM, DEN 13. 11. 84

BÜRGERMEISTER — STADTDIREKTOR

DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT VERFÜGUNG DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE .....
(AZ. .....) VOM HEUTIGEN TAGE UNTER AUFLAGEN / MIT MASSGABEN GEMÄSS § 11 IN VERBINDUNG MIT § 6 ABS. 2 BIS 4 BBAUG GENEHMIGT / TEILWEISE GENEHMIGT. DIE KENNTLICH GEMACHTEN TEILE SIND AUF ANTRAG DER GEMEINDE VOM ..... GEMÄSS § 6 ABS. 3 BBAUG VON DER GENEHMIGUNG AUSGENOMMEN.

..... , DEN .....
GENEHMIGUNGSBEHÖRDE .....

DER RAT DER STADT IST DEN IN DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG VOM ..... (AZ. .....) AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN / MASSGABEN IN SEINER SITZUNG AM ..... BESCHLOSSEN. DER BEBAUUNGSPLAN HAT ZUVOR WEGEN DER 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 2. 11. 1984 IM AMTSBLATT NR. 43 FÜR DEN REGIERUNGSBEZIRK WESER - EMS BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 2. 11. 1984 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

NORDENHAM, DEN 14. 11. 1984
STADTDIREKTOR

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

NORDENHAM DEN 4.11.1985
STADTDIREKTOR

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(DARSTELLUNG IM VERKLEINERTEN MASSSTAB) FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
● VERMERKTE PLANZEICHEN

Planzv. 81

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 (z.B. 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
  - als Höchstgrenze
  - TH 12,4 m über Gehweg — Traufhöhe
  - FH 13,5 m über NN — Firsthöhe
  - OK 124,5 m über NN — Oberkante
  - Uk 116,0 m ü NN — Unterkante
  - als Mindestgrenze — OK mind 118,0 m über NN
  - als Mindest- und Höchstgrenze — OK 118,0 m bis 124,5 m über NN
  - zwingend — OK 124,5 m über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- A — nur Hausgruppen zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- BAULINIE AB 1,00 — BAULINIE VORDÄCHER

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
  - F — Feuerwehr

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Straßenverkehr
- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- P — Ruhender Verkehr
- Bahnen
- Bahnanlagen
- Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
- z.B. Hauptwanderweg
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Zweckbestimmung
- Flughafen
- Segelfluggelände

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

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

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- z.B. Einfahrt
- z.B. Einfahrtbereich
- z.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 — Abwasser
- Gas — Abfall
- Fernwärme — Ablagerung
- Wasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- oberirdisch
- unterirdisch

9. Grünflächen

Im Bebauungsplan sind Grünflächen als öffentliche oder in oder für Gruppen bestimmte zu bezeichnen. Bereits vorhandene kann die Flächengrenze auch als für die Bepflanzung verwendet werden.

Zweckbestimmung
- GRÜNFLÄCHEN (PRIVAT) MIT BINDUNG GEM. § 9 ABS. 21 BBAU G ZU GUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT

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

Zweckbestimmung z.B.
- Hafen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung z.B.
- Hochwasserrückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung z.B.
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Schutzgebiet für 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

Zweckbestimmung z.B.
- E — Erholungswald

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 z.B.
- Baum
- Strauch
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Erhaltung z.B.
- Baum
- Strauch

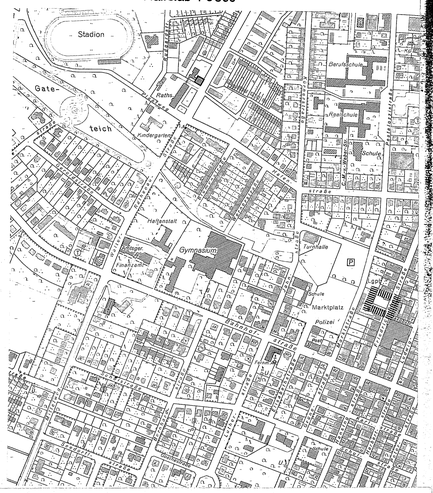
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete und Schutzobjekte:
- N — Naturschutzgebiet
- NP — Naturpark
- NLP — Naturnaturpark
- ND — Naturdenkmal
- L — Landschaftsschutzgebiet
- LB — Geschützter Landschaftsbestandteil

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen nach im Bebauungsplan bezeichnet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen Ensembles, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen landeswichtige Kulturdenkmäler, die dem Denkmalschutz unterliegen
- San — Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete
- Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete

15. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
- Mindestgröße, Mindestbreite und Mindesttiefe der Baugrundstücke
- F mind. — Mindestgröße
- B mind. — Mindestbreite
- T mind. — Mindesttiefe
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung
- St — Stellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Ga — Garagen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- z.B. — Besonderes Nutzungsmaß von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird

Kreis Wesermarsch
Gemeinde Nordenham
Gemarkung Nordenham

Bebauungsplan Nr. 29
(3. Änderung)
vereinfacht

Maßstab 1:5000