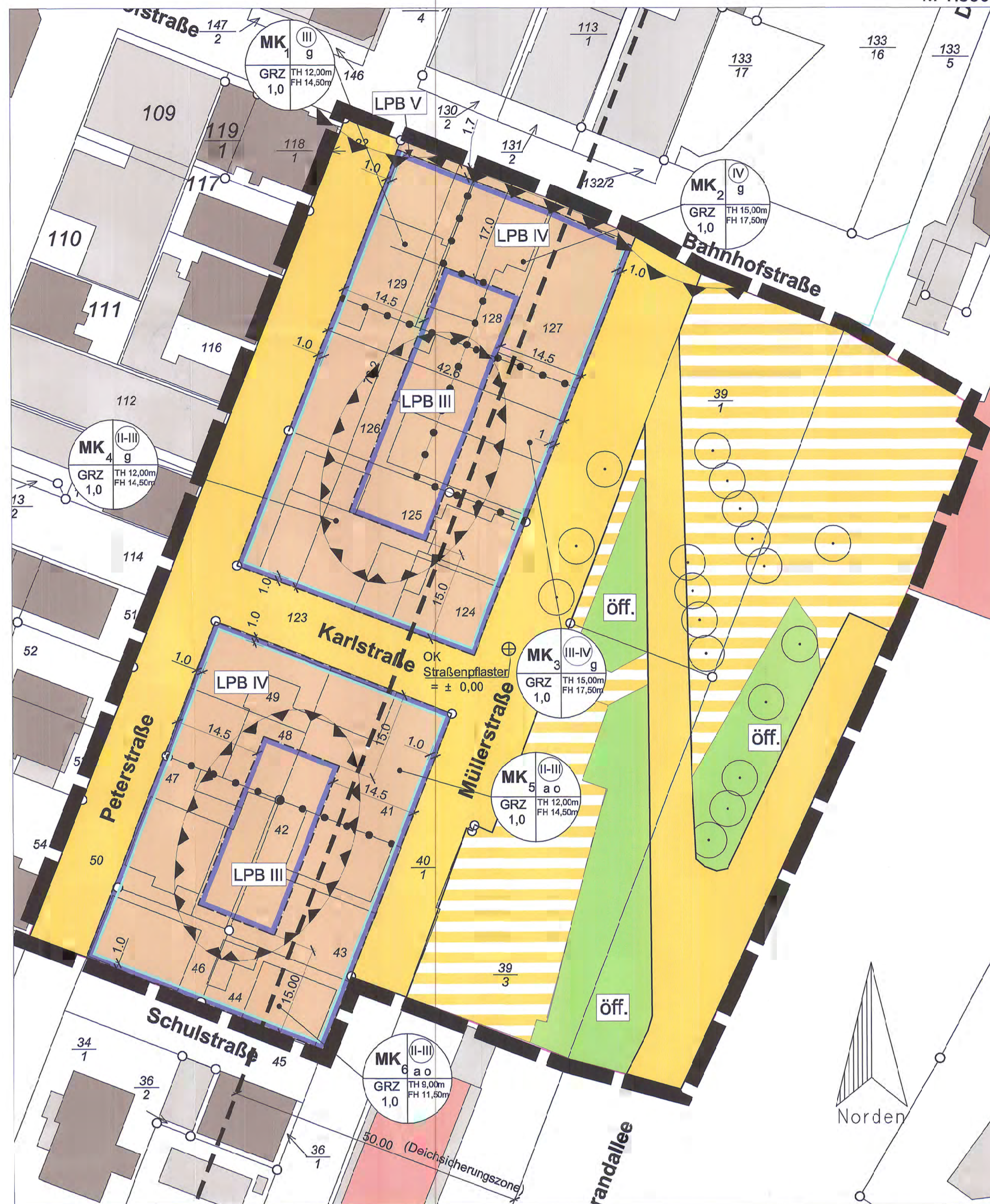


Bebauungsplan Nr. 147

der Stadt Nordenham

(Gebiet südlich der Bahnhofstraße zwischen Peterstraße und Strandallee)

M 1:500



Planzeichenerklärung
Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung von 1990
(Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)

Art der baulichen Nutzung



Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 1,0	zulässige Grundflächenzahl
TH	Traufhöhe (Höchstgrenze)
FH	Firsthöhe (Höchstgrenze)
II - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
IV	zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise

	Baugrenze
	Baugrenze für das oberste Geschöß

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

	Grünfläche
	Zweckbestimmung: öffentlich

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

	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
	Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Deichsicherungszone
	Bezugspunkt für Höhenangaben

7. 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.

Größe des Geltungsbereiches: 15760 m²

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. 147, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 1.1. JULI 2016



Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Nordenham, den 1.1. JULI 2016



Bürgermeister

Planunterlage

Kartgrundlagen: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500
*Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
2011 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg
Katasteramt Brake
Schrabbeledich 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

- Die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenden Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- 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).

Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN), den 27.06.16

Regionaldirektion Oldenburg
Katasteramt Brake



Schlosser, Vermessungsüberwarter
Unterschrift

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Amt für Stadtentwicklung der Stadt Nordenham.

Nordenham, den 1.1. JULI 2016

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.02.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 147 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 15.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.02.2016 bis 23.03.2016 gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 1.1. JULI 2016



Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

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

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.06.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 1.1. JULI 2016



Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.7.16 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den 08. Aug. 2016



Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

1. Art der baulichen Nutzung

- Gewerbliche Betriebe in Form von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wohnungsprostitution sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der Kerngebiete MK 1 bis 4 sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 u. 7 BauNVO ab dem ersten Obergeschoss allgemein zulässig.
- Innerhalb der Kerngebiete MK 5 und 6 sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 u. 7 BauNVO in allen Geschossen allgemein zulässig.
- Innerhalb der Kerngebiete MK 1 bis 6 sind die unter § 7 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Bei Flachdächern dürfen Attika, Geländer ö. ä. das Höchstmaß der festgesetzten Traufe um bis zu 1,20 m überragen.
- In den Kerngebieten MK 1 bis 6 wird gem. § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO festgesetzt, dass die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen (hier: Erdgeschoss) bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt bleiben.

3. Bauweise

- Innerhalb der Kerngebiete MK 5 und 6 wird eine abweichende offene (ac) Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei können auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zugelassen werden, sofern gegen die Feuersicherheit sowie die Belüftung des Gebietes keine Bedenken bestehen.
- In den Kerngebieten MK 5 und 6 kann zur Wahrung der gebietstypischen Bebauung mit geringem seitlichem Grenzabstand, sog. Traufgassen, der seitliche Grenzabstand bis auf 1,0 m verringert werden, wenn die zugehörigen Wandflächen beider Gebäude keine Öffnungen aufweisen, aus nicht brennbaren Materialien bestehen und gegen die Feuersicherheit sowie die Belüftung des Gebietes keine Bedenken bestehen.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- In den Kerngebieten MK 1 und 2 sind in den Erdgeschossen Garagen, Carports oder sonstige Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und mit einem Abstand von mindestens 10,00 m zu den Verkehrsflächen in der Bahnhofstraße zulässig.
- In den Kerngebieten MK 3 bis 6 sind in den Erdgeschossen Garagen, Carports oder sonstige überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse; Schallschutz

- Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (hier IV bis V) maßgeblich.
- Schlafräume, die an den Außenfassaden zu den Straßen liegen, müssen mit schalldämmenden Lüftungssystemen ausgestattet werden. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109, Tabelle 8 und 9, zu ermitteln.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftdichtheitsmessung von Außenbauteilen (gemäß § 4 Abs. 1) (E₁₀ = G₁₀)

Zelle	Lärmpegelbereich	„Mittlerer“ Außenlärmspiegel d _{LA} (dB)	Beibehaltung in Vorwänden, Überdachungen, Überkragungen, Überkragungen u.ä.	Bonusmaß z.ä.
1	I	25 bis 35	30	-
2	II	35 bis 40	30	30
3	III	40 bis 45	35	30
4	IV	45 bis 50	40	30
5	V	50 bis 55	45	40
6	VI	55 bis 60	50	45
7	VII	60 bis 65	55	50

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturen für die ermittelte resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis E₁₀/E₂₀

Schallschutz	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Sauer / E ₂₀	2,0	2,0	1,0	1,0	1,0	0,8	0,6	0,6	0,6	0,4
2. Korrektur	+2	+4	+2	+2	+1	0	-1	-2	-3	-3
Resultat / E ₁₀										

Grundfläche eines Außenbauteiles in m²

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₁₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB

E₂₀ = Gesamtlärmpegel eines Außenbauteiles in dB