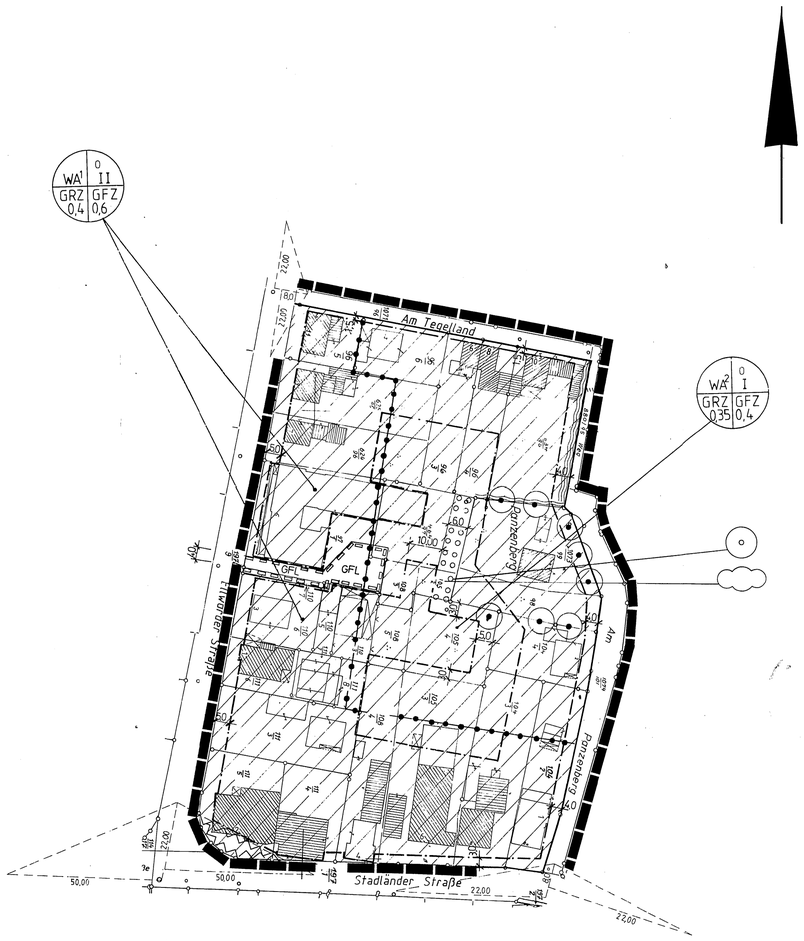
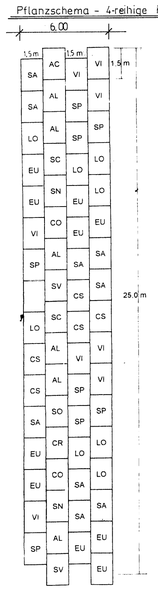
BEBAUUNGSPLAN NR. 79

Maßstab 1:1000



Pflanzschema - 4-reihige Pflanzung



Abk	Gehölzarten	
AC	Acer campestre	Feldahorn
AL	Alnus glutinosa	Schwarzerle
CO	Corylus avellana	Hasel
CR	Crataegus monogyna	Weißdorn
CS	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
EU	Euonymus europ	Pfaffenhütchen
LO	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
SA	Salix aurita	Ohrweide
SC	Salix cinerea	Aschweide
SN	Sambucus nigra	Holunder
SO	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
SP	Salix purpurea	Purpurweide
SV	Salix vimnalis	Hanfweide
VI	Viburnum opulus	Schneeball

Wuchsstärken

AC	1 x v. Heister, 100/125
AL	1 x v. Heister, 100/150
CO	1 x v. Strauscher, 60/120
CR	2 x v. Strauscher, 100/150
CS	2 x v. Strauscher, 60/100
EU	2 x v. Strauscher, 100/150
LO	1 x v. Strauscher, 70/90
SA	1 x v. Strauscher, 70/90
SC	1 x v. Strauscher, 70/90
SN	1 x v. Strauscher, 70/90
SO	2 x v. Heister, 125/150
SP	1 x v. Strauscher, 70/90
SV	1 x v. Strauscher, 70/90
VI	2 x v. Strauscher, 100/150

Textliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden.

2. Der im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 b Baugesetzbuch festgesetzte vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neuanpflanzungen mit heimischen Gehölzen zu ersetzen.

3. Die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch festgesetzte Fläche ist ausschließlich mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen (z. B. Feldahorn, Schwarzerle, Hasel, Weißdorn, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Ohrweide, Aschweide, Purpurweide, Hanfweide, Holunder, Vogelbeere, Schneeball). Das im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzschema ist einzuhalten.

4. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 1 und 2 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe) gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 2 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Im Wohngebiet WA 2 ist § 4 Absatz 1 bis 3 Baunutzungsverordnung ohne Einschränkung anzuwenden.

5. Die gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 Baugesetzbuch mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche wird zugunsten der Flurstücke 105/4, 108/5, 105/2, 108/3, 464/97, 97/1, 110/3, 110/5 und 110/7 belastet.

6. Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl gemäß § 20 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dachgeschoß) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.

7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Baunutzungsverordnung und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

1. Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung 1990 vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132) zugrunde, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466).

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz 1978, zuletzt geändert durch Art. 43 des Niedersächsischen Rechtsvereinfachungsgesetzes vom 22. März 1990 (Nieders. GVBl. S. 101), unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Nordenham anzuzeigen.

3. Vorhandene offene Gewässer und Gräben müssen in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben.
Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z.B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

4. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grüppen und Grenzgräben sind nach Niedersächsischem Wassergesetz die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.

Planzeichenerklärung

Planzeichen — Darstellung — ● verwendet

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Wohnbauflächen
- WS — Kleinsiedlungsgebiete
- WR — Reine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete (siehe textl. Festsetzung Nr 4) ●
- WB — Besondere Wohngebiete
- M — Gemischte Bauflächen
- MD — Dorfgebiete
- MI — Mischgebiete
- MK — Kerngebiete
- G — Gewerbliche Bauflächen
- GE — Gewerbegebiete
- GI — Industriegebiete
- S — Sonderbauflächen
- SO — 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 (siehe textl. Festsetzung Nr 5) ●
- bei schmalen Flächen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stutzmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stutzmauer

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,7 / GFZ 0,7 — Geschoßflächenzahl (siehe textl. Festsetzung Nr 6) ●
- GF 500 m² — Geschoßfläche
- 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
  - ... m über einem Bezugspunkt
  - als Höchstgrenze

z.B
- 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 ü. NN — Unterkante
- OK mind. 116,0 m über NN — als Mindestgrenze
- OK 116,0 m bis 124,5 m über NN — als Mindest- und Höchstgrenze
- (OK) 124,5 m über NN — zwingend

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 ●

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
- W — 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

Zweckbestimmung
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- 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 private Grünflächen besonders zu bezeichnen.
Im Bebauungsplan kann die Flächensignatur auch als Randsignatur verwendet werden.

Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Zeltplatz
- Dauerkleingarten
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz

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

Zweckbestimmung z B
- Wasserfläche (siehe Nutzungsschablone Nr 3 ...) ●
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung z B
- R — Hochwasserrückhaltebecken
- U — Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung z B
- SW — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- OW — Schutzgebiet für Oberflächengewässer

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

- A — Flächen für Aufschüttungen
- G — 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 standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem §9 Abs 1 Ziffer 25a BauGB ●

Anpflanzen z B
- Bäume (siehe textl. Festsetzung Nr 3) ●
- Sträucher ●
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem §9 Abs 1 Ziffer 25b BauGB.

Erhaltung z B
- Bäume (siehe textl. Festsetzung Nr 2) ●
- 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 bezeichnet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- SAN — Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- E — 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

Ergänzendes Planzeichen im Sinne von §2 Abs.2 Planzeichenverordnung 1990

Das Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe ≥ 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten. ●

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. 79, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 03.11.1994

Bürgermeister — Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.11.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.04.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Nordenham, den 03.11.1994

Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Abbehausen, Flur 9 teilweise
Maßstab: 1 : 1.000
VIII 12/94

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.04.1994). 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 07. Nov. 1994

Katasteramt Brake. — Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hochbau- und Stadtplanungsamt der Stadt Nordenham.

Nordenham, den 03.11.1994 — i.A. — Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.05.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.05.1994 bis 27.06.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 03.11.1994

Stadtdirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.10.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den .....

Bürgermeister — Stadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ..... angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: .....) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Brake, den 12.6.95

Aufsichtsbehörde:
Landkreis Wesermarsch — Unterschrift

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 13.10.95 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 13.10.95 rechtsverbindlich geworden.

Nordenham, den 25.10.95

(Siegel) — Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den 14. Juli 98

Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den 14. NOV. 2002

(Siegel) — Stadtdirektor

Bebauungsplan

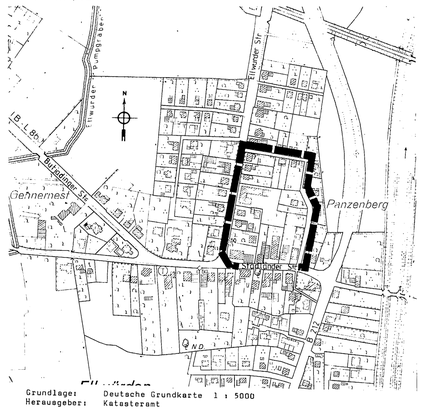
Nr. 79, Abbehausen

der

Stadt Nordenham

(Gebiet zwischen Ellwürder Straße und der Straße Am Panzenberg)

Übersichtsplan 1:5000



Grundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000
Herausgeber: Katasteramt