

**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 seinen Bebauungsplan Nr. 83, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 21.10.1996

*Bürgermeister* *Stadtdirektor*

---

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.06.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.08.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Nordenham, den 21.10.1996

*Stadtdirektor*

---

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Abbehausen Flurb  
 Liegenschaftskarte: 1:10000, W. 11, A 30  
 Maßstab: 1:1000

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtverwerbliche 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 18.09.1989, Nds. GVBl. S. 245). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.04.1996). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake, den 22.08.1996

*Umschrieb* *Stadtdirektor*

---

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.03.1996 den 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 20.03.1996 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.03. bis 23.04.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 21.10.1996

*Stadtdirektor*

---

**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 § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz 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

*Stadtdirektor*

---

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.09.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 21.10.1996

*Bürgermeister* *Stadtdirektor*

---

**Anzeige**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 28.01.97 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 kennzeichnend gekennzeichneten Teile nicht geltend gemacht.

Brake, den 28.01.97

*Aufsichtsbehörde* *Stadtdirektor*

---

**Inkrafttreten**

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 28.01.97 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.01.97 rechtsverbindlich geworden.

Nordenham, den 28.01.97

*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

*Stadtdirektor*

---

**Mängel der Abwägung**

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

Nordenham, den

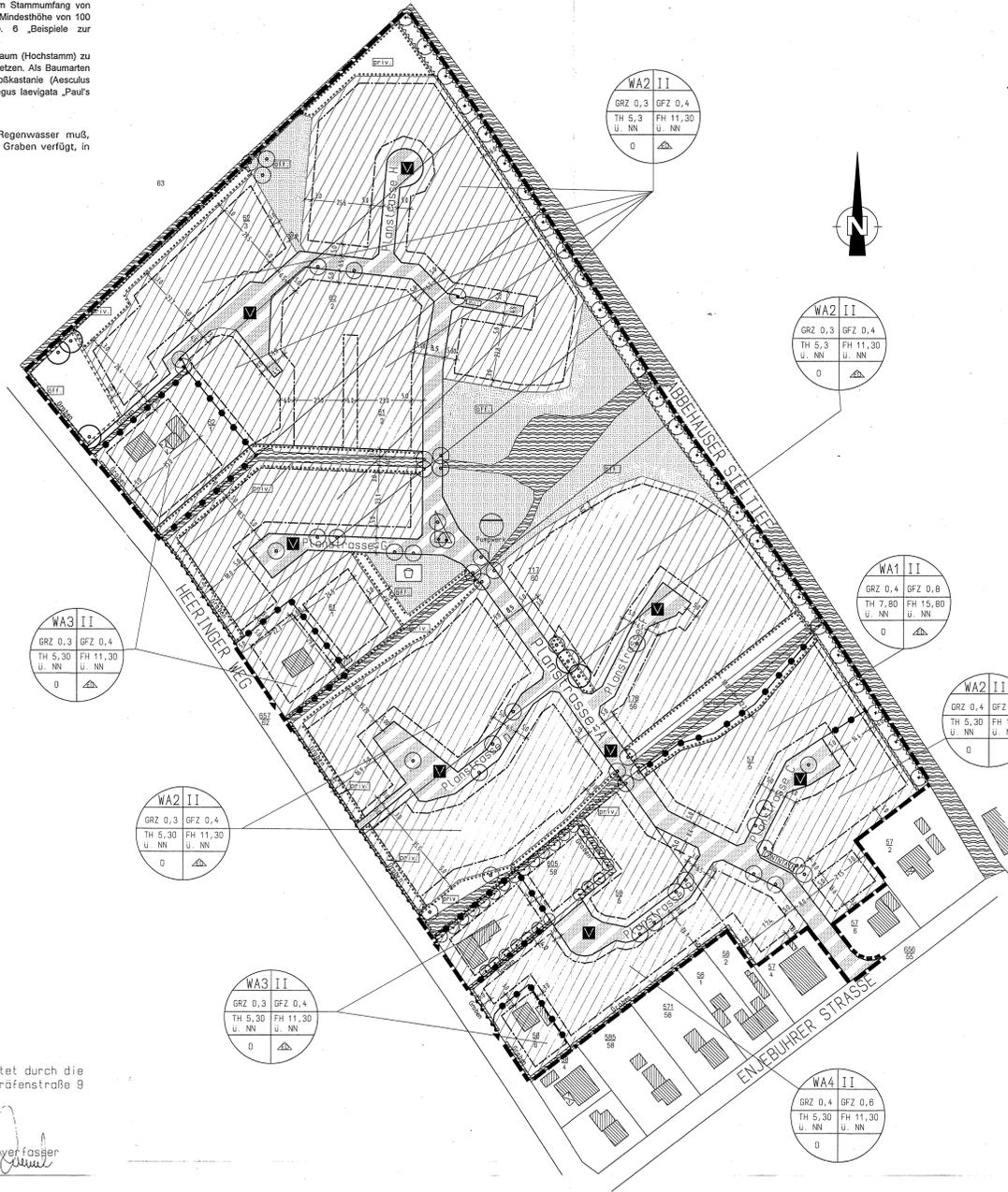
*Stadtdirektor*

**Textliche Festsetzungen**

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNutzungsverordnung (BauNVO) und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der die zul. Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50% überschritten werden.
  - Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Eine Zuwegung vom Heeringer Weg - Flurstück 657/62 - zu den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2 und 4 ist nicht zulässig (Zufahrtsverbot).
  - Bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschö) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.
  - Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Maßnahmen Landschaft:
    - Im Bereich der Planstraße A sind an den im B-Plan gekennzeichneten Stellen Bäume (Hochstämme) mit einem Stammumfang von 16-20 cm zu pflanzen. Der Wurzelraum bzw. Grünstreifen ist dauerhaft mit bodendeckenden Stauden und/oder Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen. Als Baumart ist die Stiel-Eiche (Quercus robur) zu verwenden.
    - Im Bereich der Stichstraßen und Wege sind an den im B-Plan gekennzeichneten Stellen Bäume (Hochstämme) zu pflanzen. Jede Stichstraße oder Weg ist einheitlich mit einer Baumart zu bepflanzen. Der Wurzelraum bzw. Grünstreifen ist dauerhaft mit bodendeckenden Stauden und/oder Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen. Als Baumarten können verwendet werden: Stieleiche (Quercus robur), Rotkastanie (Aesculus hippocastanum), Esche (Fraxinus excelsior), Roldorn (Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“), Eberesche (Sorbus aucuparia), Zier-Jobstgehölze.
    - Entlang des Abbehauser Stieftiefs sind Silberweiden (Salix alba) zu pflanzen, möglich auch in der Kulturform als Kopfweide.
    - Die Gräben sind auf Dauer als offene z.T. besonnte (als Libellengewässer) Gewässer zu erhalten. Sie sind unter Schonung der vorhandenen Vegetation naturnah umzugestalten (s. Systemschnitt Grünordnungsplan (GOP)). Die Grabenufer dürfen nicht mit Holzfaschinen oder ähnlichem befestigt werden. Die Ufer sind als Erdböschungen auszubilden (s. Regelquerschnitt Karte 2 GOP). Die Unterhaltungsmaßnahmen sind abschnittsweise alle 2 bis 5 Jahre im Zeitraum zwischen dem 15.07. und 15.11. durchzuführen. Die Ufer sind wechsel- und abschnittsweise zu unterhalten. Grabenräsens sind nicht zulässig.
    - Die Bestände der Schwabenblume (Butomus umbellatus), des Teichfadens (Zanichella palustris) und der Fuchssegge (Cares vulpina) sind zu erhalten. Im Falle einer Baumaßnahme sind sie fachgerecht auszugraben und an anderer Stelle im Graben wieder einzupflanzen (s.a. Karte 1).
    - Die Grundstücksflächen, für die ein Pflanzgebot gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB festgesetzt ist, sind auf 60% der Gesamtfläche als Gehölzpflanzung anzulegen. Hiervon sind mindestens 60% mit standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen, 40% sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
    - In den festgesetzten Pflanzflächen sind pro Grundstück mindestens zwei Bäume (Gem. Esche, Stieleiche, Schwarzerle, Kopfweide) mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm anzupflanzen. Strücher müssen eine Mindesthöhe von 100 cm aufweisen. (Zur Artenzusammensetzung siehe Kap. 6 „Beispiele zur Bepflanzung“, GOP)
    - Auf jedem Baugrundstück ist im Vorgarten mindestens ein Baum (Hochstamm) zu pflanzen. Er ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Baumarten können verwendet werden: Stieleiche (Quercus robur), Rotkastanie (Aesculus hippocastanum), Esche (Fraxinus excelsior), Roldorn (Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“), Eberesche (Sorbus aucuparia), Zier-Jobstgehölze.
7. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser/Regenwasser muß, sofern das Grundstück über einen direkten Zugang zu einem Graben verfügt, in diesen Graben eingeleitet werden.

**BEBAUUNGSPLAN NR.: 83**

Maßstab 1 : 1000



**Planzeichenerklärung**

(Gemäß Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990)

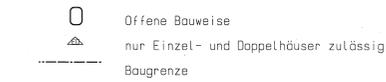
**Art der baulichen Nutzung**



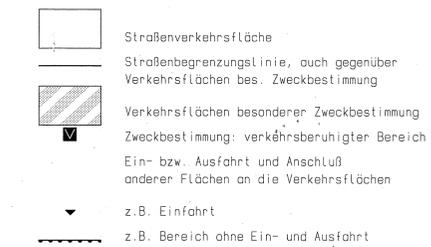
**Maß der baulichen Nutzung**

- z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- z.B. GFZ 0,4 Geschosflächenzahl (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
- z.B. II Zahl der Geschosse als Höchstmaß
- z.B. TH 5,30 m Traufhöhe ü. NN.
- z.B. FH 11,30 m Firsthöhe ü. NN.

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**



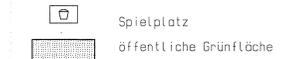
**Verkehrsflächen**



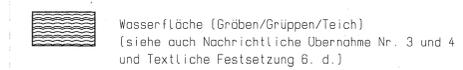
**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen**



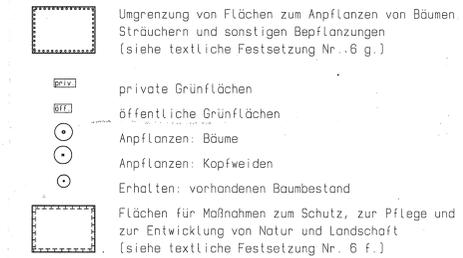
**Grünanlagen**



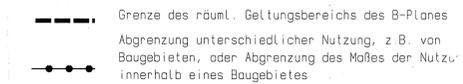
**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**



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



**Sonstige Planzeichen**



**Nachrichtliche Übernahme**

- Diesem Bebauungsplan liegt die BauNutzungsverordnung 1990 vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt 1 Seite 152) zugrunde, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- u. Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- 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.
- Vorhandene offene Gewässer und Gräben müssen in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z.B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Verfüllungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
- Zur Aufreinhaltung und Unterhaltung der Gräben und Grenzgräben sind die jeweiligen Anlieger verpflichtet. Der Wasserabfluß ist jederzeit zu gewährleisten.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 83**

(Gebiet westlich der Enjebührer Straße)

der Stadt Nordenham

Urschrift

Übersichtsplan M 1:5000



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch die GNSG - WOHNBAU GmbH 26954 Nordenham, Deichgräfenstraße 9

Nordenham, den 12. März 1996

Planverfasser