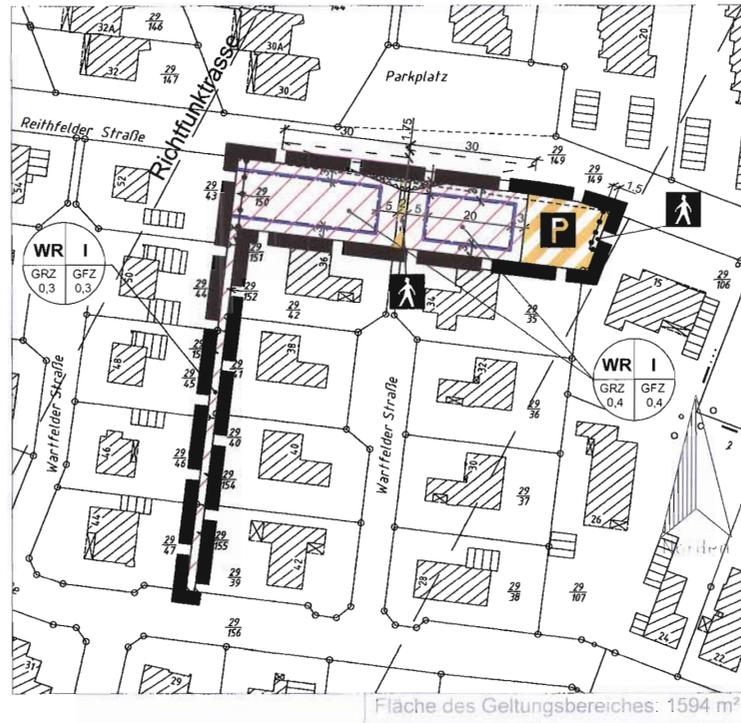


Bebauungsplan Nr. 3 A,

8. Änderung der Stadt Nordenham

- beschleunigtes Verfahren § 13a BauGB -
(Gebiet zwischen Reithfelder u. Wartfelder Straße)

Maßstab 1:1000



Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Die zulässige Grundflächenzahl im WR-Gebiet darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden
- 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 Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- Unter der nachrichtlich übernommenen Richtfunkstrecke sind mit einem Abstand von je 100 m (Gesamtbreite 200 m) nur bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 40 m über NN zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzungen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- Innerhalb der nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke gilt:
 - Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO), sowie Nebenanlagen, die Gebäude sind (gem. § 14 BauNVO), sind nicht zulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen mit sichtbehindernden Elementen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m über der Straßenoberfläche zulässig.
 - Bindung für Bepflanzungen: Bepflanzungen wie Büsche, Stauden, Hecken und ähnlichen dürfen eine Höhe von 0,5 m über der Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mindestens 2,5 m über der Fahrbahnoberfläche liegt.

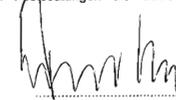
Nachrichtliche Übernahmen:

- Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Tel. 04731-84200 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/79921-20 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Gemäß dem Niedersächsischem Straßengesetz (NStGr) ist das Anlegen von Anpflanzungen (z. B. Bäume, Sträucher, Hecken etc.), Zäunen, Stapeln, Haufen und anderen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Einrichtungen untersagt, wenn sie die Verkehrssicherheit und hier insbesondere die Sicht im Kreuzungsbereich beeinträchtigen.
- Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder -kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

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. 3A, 8. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 03.11.2010

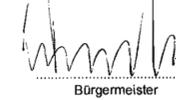
(Siegel)  Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3A, 8. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Nordenham, den 03.11.2010

(Siegel)  Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:

Gemarkung: Flur: Maßstab: 1:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002., Nds. GVBl. 2003.S5 - VORIS 21160 01-). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

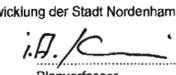
Brake, den

(Siegel)  Unterschrift

Planverfasser

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

Nordenham, den 02.11.2010

(i.d.K.)  Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.06.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3A, 8. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.07.2010 bis 30.08.2010 gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen.

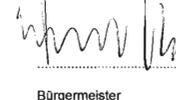
Nordenham, den 03.11.2010

(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 07.10.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 03.11.2010

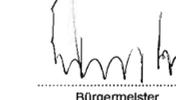
(Siegel)  Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.11.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den 13.11.10

(Siegel)  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

Hinweise:

- Diesem Bebauungsplan liegen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446), und die sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.
- Mit Inkrafttreten dieser Änderung treten die für diesen Bereich bisher geltenden Festsetzungen außer Kraft.
- Im Plangebiet bestehen ggf. Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Vor dem Baubeginn von Bauvorhaben sind die aktuellen Bestandspläne bei den verschiedenen Versorgungsunternehmen einzuholen.

Planzeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
GFZ 0,4 zulässige Geschossflächenzahl	(§ 20 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	(§ 20 BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)
o offene Bauweise	
 Baugrenze	
Verkehrsflächen	(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenbegrenzungsslinie	
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
 Zweckbestimmung: Parkplatz	
 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	
Sonstige Planzeichen	
 Umgrenzung der Flächen, die voll § 9 Abs.1 Nr.10 und der Bebauung freizuhalten sind (Abs.6 BauGB)	
 Sichtdreieck, 0,80 m über OK Fahrbahn von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freihalten	
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs 4 § 16 Abs 5 BauNVO)	
 Richtfunktrasse, 100 m beidseitige Höhenbeschränkung von 40 m über NN	

Bebauungsplan Nr. 3 A, 8. Änderung der Stadt Nordenham

- beschleunigtes Verfahren §13a BauGB -
(Gebiet zwischen Reithfelder u. Wartfelder Straße)

Übersichtsplan - Urschrift - M 1:5000

