



### Planzeichenverordnung

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

- Art der baulichen Nutzung
 

WA	Allgemeine Wohngebiete	WR	Reines Wohngebiet
----	------------------------	----	-------------------
- Maß der baulichen Nutzung
 

0,4	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 

o	Art der Bauweise
—	Baulinie
—	Baugrenze
- Verkehrsflächen
 

■	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
P	Öffentliche Parkfläche
▲	Fußgängerbereich

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen
 

■	Grünflächen	□	Spielplatz
---	-------------	---	------------
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
 

⚡	Elektrizität
---	--------------
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 

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

□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
---	--
- Sonstige Planzeichen
 

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
▲	Sichtdreieck

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Nordenham diesen Bebauungsplan Nr. 28, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 2.2. NOV. 2022

*M. C.*  
Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 15.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28, 3. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Nordenham, den 2.2. NOV. 2022

*M. C.*  
Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1 : 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2011 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Oldenburg  
Katasteramt Brake  
Schrabberdeich 43  
28919 Brake

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.07.2020).

Brake, den 15.11.2022

*Schlösser*  
Regionaldirektion Oldenburg  
Katasteramt Brake  
Planverfasser

*Schlösser*  
Vermessungsüberwachungsamt  
Unterschrift

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

Nordenham, den 1.0. NOV. 2022

*Schlösser*  
Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 16.09.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28, 3. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.04.2022 bis 25.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB öffentlich ausliegen.

Nordenham, den 2.2. NOV. 2022

*M. C.*  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.10.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 2.2. NOV. 2022

*M. C.*  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.12.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den 06. DEZ. 2022

*M. C.*  
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 .....

*M. C.*  
Bürgermeister

### Nachrichtliche Übernahmen

- Gemäß dem Niedersächsischem Straßengesetz (NStzG) 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 den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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. 04731/840, und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg -, Tel. 0441-205766-33 oder -30, 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.
- Veränderungen an vorhandenen Gewässern (Verfüllen, Verrohrungen, Uferbefestigungen usw.) unterliegen der Genehmigungspflicht nach dem Niedersächsischen Wassergesetz.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt § 7 der bisherige n Satzung außer Kraft.

### Textliche Festsetzungen

#### Nebenanlagen

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 5,0 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen einhalten.
- Auf jedem Baugrundstück sind außerhalb der überbaubaren Flächen jeweils nur eine weitere Nebenanlage und ein Gewächshaus (zur Selbstversorgung) zusätzlich zu einem überdachten Stellplatz und/oder einer Garage mit Abstellraum zulässig.
- Nebenanlagen müssen so errichtet werden, dass eine Blendwirkung z. B. durch glatte Oberflächen, auf den Nachbargrundstücken vermieden wird.

#### Frei stehende Ställe, Stellplätze, Garagen, offene Garagen (Carpports):

- Frei stehende Ställe dürfen nur innerhalb der für diese Anlagen im Bebauungsplan dargestellten Flächen errichtet werden.
- Garagen und offene Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Garagen und offene Garagen dürfen außerhalb der für diese Anlagen in der Planzeichnung festgesetzten Flächen nur errichtet werden, wenn sie auf der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,0 m und zu den übrigen straßenseitigen Grundstücksgrenzen einen Abstand von 3,0 m einhalten. Grundstücksgrenzen hinter "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Fußwege) sind hiervon nicht betroffen.
- Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) Nr. 3 und 6 NBauO; Einfriedungen, Vorgärten, Gartenflächen

- Einfriedungen von Kinderspielflächen und zur Umgrenzung von Wohnungsgärten sind nur in Form von Metallzäunen oder Holzzäunen mit senkrechter Lattung und einem Mindestmaß an Bodenfreiheit von 10 cm oder als Hecken zulässig.
- Vorgärten bezeichnen den Bereich zwischen Gebäude und Verkehrsflächen - ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten - und sind zum Schutz des Klimas sowie als Anpassungsmaßnahmen an die Folgen des Klimawandels gärtnerisch zu gestalten bzw. zu bepflanzen. Eine Versiegelung der Vorgärten mit unbelebten Materialien wie Kies, Schotter, Mulch, Vliese und Folien ist unzulässig.
- Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen bis zu einer Grundstückstiefe von 5,0 m, gemessen von der straßenseitigen Grenze, nur als einheitliche Zaunanlagen in Form von Metallzäunen oder Holzzäunen mit senkrechter Lattung und einem Mindestmaß an Bodenfreiheit von 10 cm oder als Hecken zulässig. Die Gesamthöhe dieser Einfriedungen darf höchstens 1,20 m über dem anstehenden Boden betragen.
- Unbebaute Grundstücksflächen außerhalb der Vorgärten sind zum Schutz des Klimas sowie als Anpassungsmaßnahmen an die Folgen des Klimawandels durch Pflanzen zu begrünen. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenbedeckungen durch Kies, Schotter, Mulch, Vliese, Folien oder andere unbelebte Materialien unzulässig. Hiervor unberührt bleiben Flächen für Hauseingänge, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Swimmingpools sowie sonstige nach Planungsrecht bzw. Landesbauordnung zulässige Nebenanlagen.
- Abweichend zu 2. und 4. dürfen 2% der Grundstücksfläche durch unbelebte Materialien wie Kies, Schotter oder Mulch gestaltet werden.
- Nebenanlagen, die der Gartennutzung dienen und aus zweckentfremdeten baulichen Anlagen oder aus zweckentfremdeten Bauteilen/Baustoffen bestehen, sind unzulässig, sofern von Ihnen eine gebietsuntypische Wirkung ausgehen oder sie verunstaltet wirken. Hierzu zählen z. B.: See-Container oder sonstige Transportbehälter, Buswartehäuschen, Abstellanlagen für Einkaufswagen, Bauwagen oder sonstige ausrangierte Fahrzeuge, LKW-Planen, Trapezbleche, Wellbleche, Faserzementplatten usw.
- Von der örtlichen Bauvorschrift unter 6. können Ausnahmen erteilt werden, wenn zweckentfremdete bauliche Anlagen oder zweckentfremdete Bauteile/Baustoffe nur als nicht sichtbare Unterkonstruktion für eine gartentypische Nebenanlage verwendet werden oder sich nur unwesentlich von einer gartentypischen Nutzung unterscheiden.

#### Hinweise

- Diesem Bebauungsplan liegen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, und die sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.
- Im Plangebiet bestehen ggf. Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Vor dem Baubeginn von Bauvorhaben sind die aktuellen Bestandspläne bei den verschiedenen Versorgungsunternehmen einzuholen.

