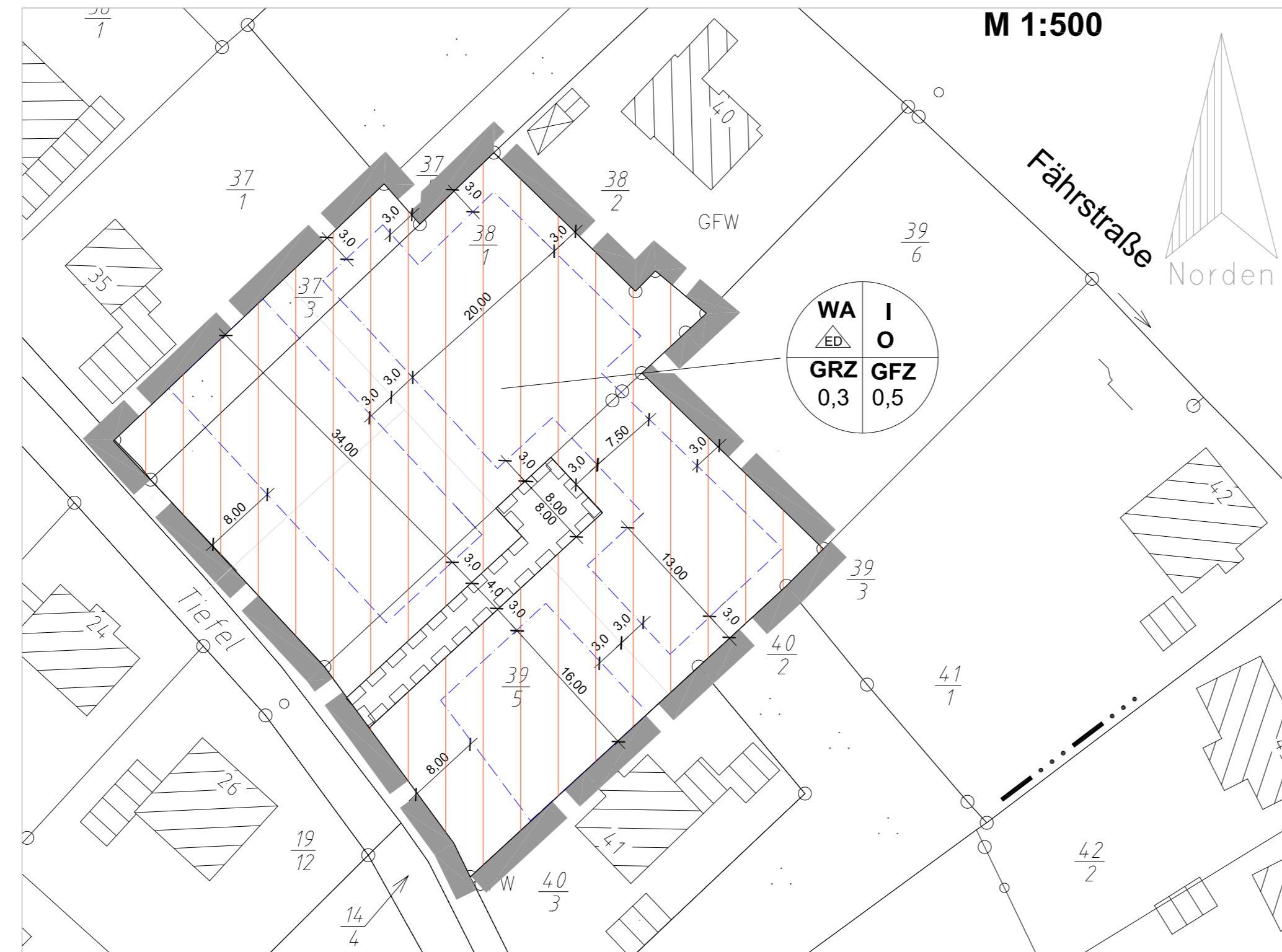


# BEBAUUNGSPLAN Nr. 120

## der Stadt Nordenham

(Gebiet zwischen Fährstraße und Tiefel im Ortsteil Blexen)



**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. 120, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.  
Nordenham, den 31.08.2006  
(L.S.) (Siegel) gez. Dr. Raffetseder Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.11.2005 ortsüblich bekanntgemacht.  
Nordenham, den 31.08.2006  
(L.S.) (Siegel) gez. Dr. Raffetseder Bürgermeister

**Planunterlage**  
Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte: Allgem. Liegenschaftskataster  
Gemarkung: Blexen Flur: 13 Maßstab: 1: 1000  
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 SS – VORIS 21160 01-).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.11.2005). 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 10.08.2006  
(L.S.) (Siegel) Katasteramt Brake gez. Schlösser Unterschrift

Planungsstand November 2005  
geändert am: ...Februar 2006 (textliche Festsetzungen)  
10.10.06 (textl. Festsetzungen)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Bau und Umwelt der Stadt Nordenham.  
Nordenham, den 31.08.2006 gez. i.A. Kania Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.12.2005 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 07.02.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.02.06 bis 15.03.06 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Nordenham, den 31.08.2006  
(L.S.) (Siegel) gez. Dr. Raffetseder 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 § 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 bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 3 Satz 2 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 13.07.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Nordenham, den 31.08.2006  
(L.S.) (Siegel) gez. Dr. Raffetseder Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.09.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Nordenham, den 18.09.2006  
(L.S.) (Siegel) gez. Dr. Raffetseder Bürgermeister

**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 .....  
(Siegel) Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Nordenham, den .....  
(Siegel) Bürgermeister

### Textliche Festsetzungen

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, gemäß § 4 (3) BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Vollgeschoss festgesetzt.
- Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Im Bereich der Stichstraße (Flurstück 39/5, Flur 13, Gem. Blexen) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzt. Begünstigt hierbei ist das Flurstück 38/1, Flur 13, Gem. Blexen.
- Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 120 wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Es werden folgende Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:
  - Die im B-Plan-Geltungsbereich vorhandenen 6 Einzelbäume sind zu erhalten. Sie dürfen während der Baumaßnahmen nicht beschädigt werden. Das Befahren oder die Ablagerung von Baumaterialien ist im Bereich der Kronentraufe zu unterlassen. Während der Bauarbeiten sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Verluste werden im Verhältnis 1:1 durch die Pflanzung von Hochstämmen mit Stammumfang (STU) mindestens 16-18 cm der verordneten gehenden Art ersetzt.
  - An der Nordseite des Geltungsbereichs und beidseitig der Planstraßeneinfahrt sind insgesamt 8 Einzelbäume als Hochstämmen STU 16-18 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzungen dienen der Steigerung der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften und der landschaftlichen Einbindung der neuen Bauplätze in die vorhandenen Siedlungsstrukturen. Ihre Anordnung erfolgte möglichst am Rand des Geltungsbereichs und mit möglichst geringem Schattenwurf auf angrenzende Grundstücke. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.
  - Auf jedem Grundstück mit Hausgarten sind außerhalb der an den Grundstücksrändern festgesetzten Gehölzpflanzungen mindestens 2 Obst- oder Laubbäume standortheimischer Arten mit Stammdurchmesser STU 16-18 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Verluste sind durch Nachpflanzungen mit STU 16-18 auszugleichen. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.
  - Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher im privaten Raum sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.
  - Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
  - Anfallendes Schmutzwasser ist über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen.
  - Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen:  
Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet.

### Nachrichtliche Übernahmen

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Schlacken, Holzkohleensammlungen sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham 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 Niedersächsischen Straßengesetz 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 in den Sichtdreiecken der Straßeneinmündungen beeinträchtigen.
- Sollte bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise aus Altablagernungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

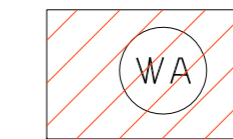
### Hinweise

- Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Baueitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die im Grünordnungsplan (GOP, Tabelle „Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“) genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu beachten.
- Während der Bauphase sind gegebenenfalls Vorkehrungen zum Schutz der Bäume nach der DIN 18920 zu treffen. Als Baumschutz sind ggf. vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Bauzäune zu errichten. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass insbesondere der Wurzelbereich und der Stammfuß von Bäumen nicht beschädigt wird. Materiallagerungen im Bereich von Baumscheiben sind zu untersagen.

### Planzeichenerklärung

(Nach Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

#### 1. Art der baulichen Nutzung



1.1.3. Allgemeines Wohngebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

**GFZ 0,5** 2.1. Geschossflächenzahl

**GRZ 0,3** 2.5. Grundflächenzahl

**I** 2.7. Zahl der Vollgeschosse

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**O** 3.1. offene Bauweise

**ED** 3.1.4. nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

--- 3.5. Baugrenze

#### 15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Bebauungsplan Nr. 120

### der Stadt Nordenham

(Gebiet zwischen Fährstraße und Tiefel im Ortsteil Blexen)

Übersichtsplan M 1:5000

