1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2)
Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen, ausgenommen Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge (E-Tankstellen)

(§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 Abweichende Bauweise (a)
Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen bis zu maximal 75 m zulässig.

1.3 Stellung der Gebäude
Die Hauptbaukörper im WA 1 sind entsprechend der festgesetzten Hauptgebäudeachse (Nord-Süd-Ausrichtung) zu errichten. Von der festgesetzten Hauptachse kann um bis zu 15° abgewichen werden.

1.4 Stellplätze, Carports und Garagen
Grundstücksflächen außerhalb des Baugrundstücks, für die Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt sind, sind dem jeweiligen Baugrundstück (anteilig) hinzuzurechnen und somit in der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) zu berücksichtigen.
Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen sind den Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) zugeordnet. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind bis zu einer Tiefe von 2 m Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.6 Lärmschutzmaßnahmen
Bahn
An der Ostseite der geplanten Wohngebäude werden die gebietstypischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch Schallimmissionen von der Bahnstrecke Hude - Nordenham überschritten.
Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder der wesentlichen baulichen Änderung bestehender Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sicherzustellen, dass gemäß der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018 die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der nach außen abschließenden Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen eingehalten werden.
An der östlichen Gebäudefassade liegt folgender Lärmpegelbereich (LPB) vor, falls dort keine überwiegend zum Schlafen nutzbaren Räume angeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A) (Lärmpegelbereich - LPB)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
bis 65 (LPB III)	35	30

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ von schutzbedürftigen Räumen. Die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche stellen dabei die Lärmsituation für die der Bahnlinie zugewandte Gebäudeseite für das schalltechnisch ungünstigste oberste Geschosse dar.

In der Bauausführung sind auf Grundlage des Lärmpegelbereiches III die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'w,ges$) bzgl. der Luftschalldämmung durch die Außenbauteile entsprechend dem Nachweis gemäß DIN 4109-2:2018 einzuhalten. Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden mit Einrichtungen zur Dauerlüftung auch in deren Betriebszustand sicherzustellen.

Besonders schutzbedürftige Wohnräume, das sind Kinderzimmer und Schlafräume bzw. Räume, die nicht nur vorübergehend auch zum Schlafen genutzt werden, sind mit öffenbaren Fenstern auf der der Bahnlinie abgewandten Westseite im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude anzuordnen.

Außenwohnbereiche
Schützenswerte Terrassen, Balkone oder Loggien sind auf den der Bahnlinie lärmabgewandten Seiten im Schallschatten der Gebäude anzuordnen.
Auf der der Bahnlinie zugewandten Seite sind sie nur zulässig, sofern sie durch zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (z.B. lärmschützende Brüstung) geschützt werden. Die schallabschirmenden Maßnahmen müssen geeignet sein, die Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung zu reduzieren.

Verkehr
Parallel zu den Erschließungsstraßen ist in den gekennzeichneten Bereichen über eine Länge von 47 m eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m zu über Straßenniveau zu errichten. Die Wände müssen auf jeweils beiden Seiten absorbierend mit einem Reflexionsverlust von mindestens 4 dB ausgeführt werden.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.7.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist pro angefangene 50 m² je 1 Baum als Hochstamm oder Solitär mit einem Stammumfang (STU) von 10-12 cm oder größer oder als Stammbusch / Heister mit einer Höhe ≥ 200 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die innerhalb oder am Rand der Flächen als zu erhalten festgesetzten 32 Bäume werden mit einer Kronfläche von je 50 m² (1.600 m²) angerechnet, sodass durch den Erhalt von Bäumen die Anzahl der zu pflanzenden Bäume entsprechend reduziert wird und insgesamt mindestens 100 Bäume (s.o.) (auf 5.100 m²) neu zu pflanzen sind. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.
Zusätzlich sind innerhalb der Flächen als Randbepflanzung je 1,5 bis 2 m Sträucher der Artenliste „Sträucher" zu pflanzen und zu unterhalten.
Sämtliche Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Anwuchs der Gehölze ist durch geeignete Pflege- und Schutzmaßnahmen sicherzustellen.

1.7.2 Private Grünfläche (Parkanlage)
Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind pro angefangene 140 m² je 1 Baum als Hochstamm oder Solitär mit einem Stammumfang (STU) von 10-12 cm oder größer oder als Stammbusch mit Höhe ≥ 200 cm oder als Strauch Höhe ≥ 200 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Verluste sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.
Die innerhalb dieser privaten Grünfläche als zu erhalten festgesetzten 34 Bäume werden im Verhältnis 1:1 angerechnet, so dass durch den Erhalt von Bäumen die Anzahl der zu pflanzenden Bäume entsprechend reduziert wird und insgesamt mindestens 38 Bäume (s.o.) (auf 10.033 m²) neu zu pflanzen sein werden.
In den drei Teilflächen der Privaten Grünfläche sollen insgesamt mindestens 72 Bäume oder Sträucher vorhanden sein. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.
Zudem können innerhalb der Grünfläche „Parkanlage" Wegeflächen in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden. Weiterhin zulässig ist die Ausstattung der Parkanlage mit der Zweckbestimmung dienenden Anlagen, wie Ruhemöbeln, Spielgeräten u.ä..

1.7.3 Private Grünfläche (Gewässerrandstreifen)
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen" (GRS) ist als Rasenfläche zu begrünen und unter Abtransport des Mähgutes als solche dauerhaft zu erhalten. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

1.7.4 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Die Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind nach dem folgenden Schema zu bepflanzen:
Einzelbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang (STU) von 10-12 cm oder größer. Abstand zwischen Bäumen oder Sträuchern der Artenliste mindestens 3,0 m in alle Richtungen, Pflanzfläche / Strauch 2,25 m², Pflanzqualität der Sträucher mindestens 50/80 cm Höhe. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist mit Bäumen zur östlichen Plangebietsgrenze ein Abstand von mind. 8 m einzuhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.
Die parallel zu den Erschließungsstraßen zu errichtenden Lärmschutzwände sind mit standortgerechten Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich, Waldrebe) zu bepflanzen oder bei geeigneten Platzverhältnissen mit Zwerg- oder Kleinsträuchern möglichst heimischer Herkunft (z.B. Besenheide, Weidenarten, Buchsbaum, Liguster o.ä.) zu begrünen.

1.7.5 Stellplatzbegrünung
Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, -carports und -garagen ist je 20 Stellplätze unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 8 m zur östlichen Plangebietsgrenze ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste (Qualität: Stammumfang von 10 / 12 cm), auf einem unversiegelten Pflanzbeet von mindestens 6 m² zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Die Erhaltung vorhandener Laubbäume im Bereich der Stellplatzanlagen (GSt/GGa) kann bei dem Pflanzgebot angerechnet werden.

1.7.6 Festgesetzte Einzelbäume
Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Pflanzlisten
Es sind ausschließlich Gehölze (Bäume, Sträucher) heimischer Herkunft (Herkunftsnachweis erforderlich) der folgenden Artenliste zu pflanzen.

Artenliste der zu pflanzenden Bäume (Hochstamm, Solitär)

Acer campestre	(Feld-Ahorn)	Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)	Prunus padus	(Trauben-Kirsche)
Betula pendula	(Sand-Birke)	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Corylus avellana	(Hasel)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)	Obstbäume	

Artenliste der zu pflanzenden Sträucher (Stammbusch)

Cornus mas	(Kornelkirsche)	Frangula alnus	(Faulbaum)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Salix caprea	(Sal-Weide)
Crataegus monogyna	(Eingr. Weißdorn)	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

2 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Fassaden- und Dachgestaltung / Gebäudeachsen
Die **Fassaden** der Hauptgebäude sind hinsichtlich des Materials sowie der Farbgebung von Fassaden, Fenstern und Türen exakt einheitlich zu gestalten. Das Farbspektrum der Fassaden muss sich an den helleren Farbtönen, wie Kalkweiß, Sandgelb, Lehmrot, ggf. wenige Blau- und Grautonanteile orientieren. Ornamente dürfen auch in anderen Materialien und Farbtönen ausgeführt werden.
Türen und Fensterrahmen müssen grundsätzlich in weißen oder grauen Farbtönen und je Einzelgebäude exakt einheitlich ausgeführt werden. Haus- bzw. Wohnungseingangstüren dürfen auch in anderen Farbtönen ausgeführt werden.
Die **Dächer** der Hauptgebäude müssen als Flachdächer und/oder als Pultdächer ausgeführt werden. Dabei sind die Dacheindeckung sowie die Dachform und -neigung je Einzelgebäude exakt einheitlich zu gestalten.
Photovoltaik- und/oder Solarthermie-Anlagen müssen je Hauptgebäude einheitlich in die Fassade oder in die/auf der Dacheindeckung integriert werden.
Die **Gebäudeachsen** aller Hauptgebäude sind exakt gleich auszurichten. Demnach orientieren sich alle Gebäudeachsen an dem im Plangebiet zuerst errichteten Hauptgebäude.

2.2 Dachbegrünung
Im Plangebiet sind die Dächer von Garagen und offenen Garagen (Carports) zu begrünen (vegetationsfähige Substratschicht mind. 5 cm) und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Lichtkuppeln, Glasdächer sowie Solaranlagen.

2.3 Gartengestaltung
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen in Anlehnung an § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig.

2.4 Einfriedungen
In den allgemeinen Wohngebieten sind als Grundstückseinfriedung nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die nächstliegende Fahrbahnkante der Erschließungsstraße und im Übrigen die vorhandene Geländeoberkante maßgeblich. Die Höhe der fertig ausgebauten Straßen kann bei der Stadt Nordenham nachgefragt werden.

Zulässige Pflanzarten für die Hecken sind:

Acer campestre	(Feldahorn)	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Ligustrum vulgare	(Liguster)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)		

3 Hinweise

3.1 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

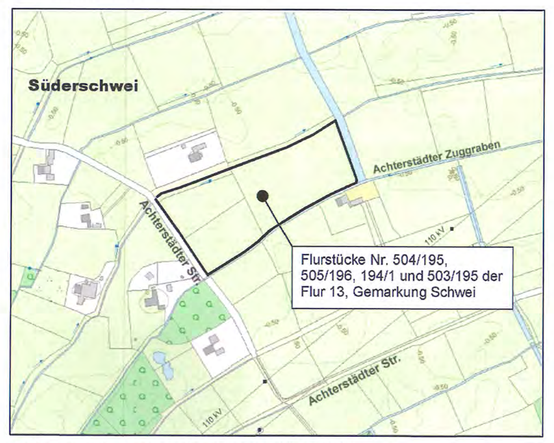
3.2 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Nordenham (Walther-Rathenau-Str. 25, 26954 Nordenham) eingesehen werden.

3.3 Artenschutz
Das Fällen von Bäumen oder die Baufeldvorbereitungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 15 März bis 30. Juni) durchzuführen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff durch eine fachkundige Person zu überprüfen und zu dokumentieren.

3.4 Leitungen
Im Plangebiet bestehen ggf. Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Vor dem Baubeginn von Bauvorhaben sind die aktuellen Bestandspläne bei den verschiedenen Versorgungsunternehmen einzuholen.

3.5 Sichtdreiecke
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

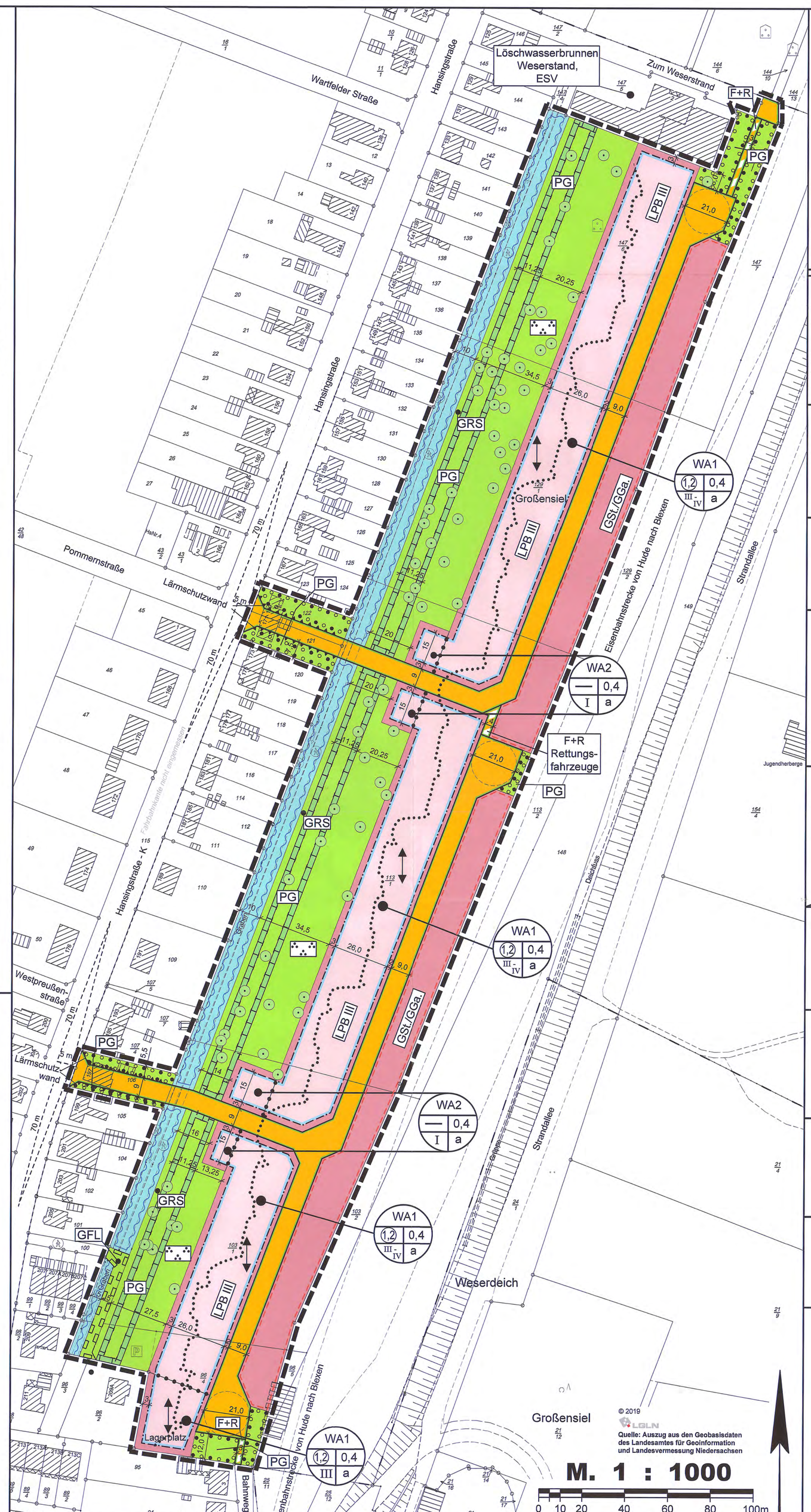
Ersatzmaßnahme Achterstadt



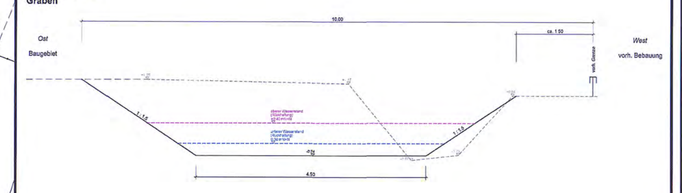
Quelle: https://sla.niedersachsen.de/landentwicklung/LEA/

In der Ersatzmaßnahme Achterstadt in einer Gesamtgröße von ca. 26.000 m² soll die Entwässerung der Torfböden beendet, die Torfe wiedervernässt und auf der Fläche ein landschafts- und standortspezifischer Moorwald entwickelt werden.

Im Zuge der Umsetzung der Ersatzmaßnahme sind die folgenden Maßnahmen erforderlich:
- Ermittlung der Wiedervernässungsmöglichkeiten anhand eines Geländenivellements.
- Abdämmung von gebietsinternen Entwässerungsgräben 3. Ordnung, ggf. Regulierung des Gebietswasserstandes durch feststehende Überlaufvorrichtungen.
- Bepflanzung mit Gehölzen, Forstware, Arten entsprechend der Standorteigenschaften. In Frage kommen besonders die Arten Moor-Birke (Betula pubescens), Stiel-Eiche (Quercus robur), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa).
  Pflanzdichte: 1 Gehölz / m² auf mindestens 2/3 der Fläche, Pflanzabstand vom Außenrand der Ersatzfläche max. 5,0 m.
- Sofern möglich auf ca. 30 % der Fläche Abtrag der Vegetationsdecke und Schaffung von Offenbodenbereichen für sukzessive Wiederbewaldung durch Verjüngung.
- Schutz vor Wildverbiss (Wildschutzzaun)



Regelquerschnitt Graben geplant



Quelle: INGENIEURBÜRO HORST FRANTZE DIPL.-ING. Böschung – Planung – Bauleitung

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Nordenham diesen Bebauungsplan Nr. 150 "Hansings Gärten", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 17. DEZ. 2021 ..... Bürgermeister

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 04.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 "Hansings Gärten" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 01.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nordenham, den 17. DEZ. 2021 ..... Bürgermeister

Erarbeiten des Planentwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55

Oldenburg, den 15.07.2021 .....

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 11.02.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.02.2021 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 26.02.2021 bis zum 26.03.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 17. DEZ. 2021 ..... Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz / § 4 a Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den .... Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat den Bebauungsplan Nr. 150 "Hansings Gärten" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Nordenham, den 17. DEZ. 2021 ..... Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 150 "Hansings Gärten", ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10. Dez. 2021 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 150 ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den 15. JUNI 2022 ..... Bürgermeister

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 150 "Hansings Gärten" sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den ....

Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 150 " Hansings Gärten" stimmt mit der Urschrift überein.

Nordenham, den ....

Bürgermeister

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000 Auftrag: L4 - 159 / 2019

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2019 LGLN **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)**
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
- Katasteramt Brake (Unterweser) -

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach **(Stand vom 31.07.2019)**.

Brake (Unterweser), den 14.07.2022

Katasteramt Brake
Schlömer Vermessungsoberamtsrat
(Unterschrift)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

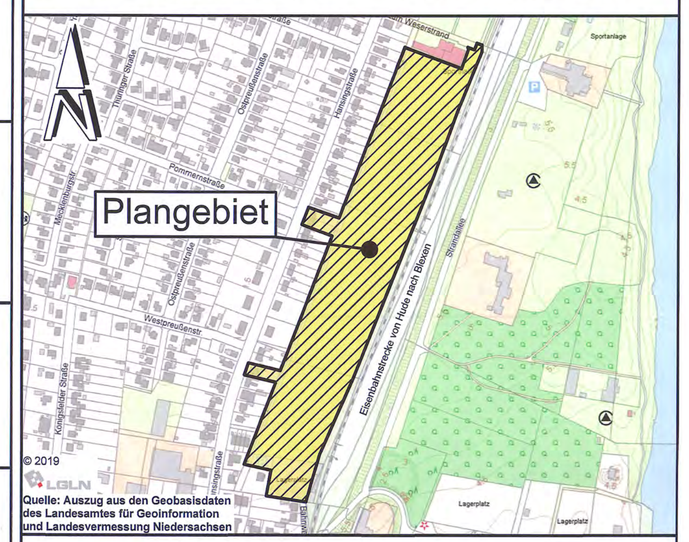
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 2017

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA1,2 Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 1,2 / 0,4 GFZ Geschossflächenzahl; GRZ Grundflächenzahl
   - III - IV Z Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
   - III Z Zahl der Vollgeschosse Höchstmaß
3. Bauweise, Baugrenzen
   - Baugrenze
   - Nicht überbaubare Grundstücksflächen / überbaubare Grundstücksflächen
   - a abweichende Bauweise
   - festgesetzte Hauptgebäuderichtung (Nord-Süd-Ausrichtung)
4. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsfläche
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: F+R Fuß- und Radweg; Rettungsfahrzeuge Weg für Rettungsfahrzeuge
5. Grünflächen
   - PG Private Grünflächen Zweckbestimmung: Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern; Parkanlage; GRS Gewässerrandstreifen
6. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
   - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (Graben)
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
   - zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
8. Sonstige Planzeichen
   - GSt/GGa Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätz bzw. -garagen
   - Lärmschutzwand
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
   - LPB III Abgrenzung des Lärmpegelbereiches III (unter Berücksichtigung der geplanten Bauvorhaben)
   - GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belastende Flächen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	
Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Nordenham
Landkreis Wesermarsch
- Entwurfsschrift -

Bebauungsplan Nr. 150
" Hansings Gärten "

Mit örtlichen Bauvorschriften

BP150.dwg