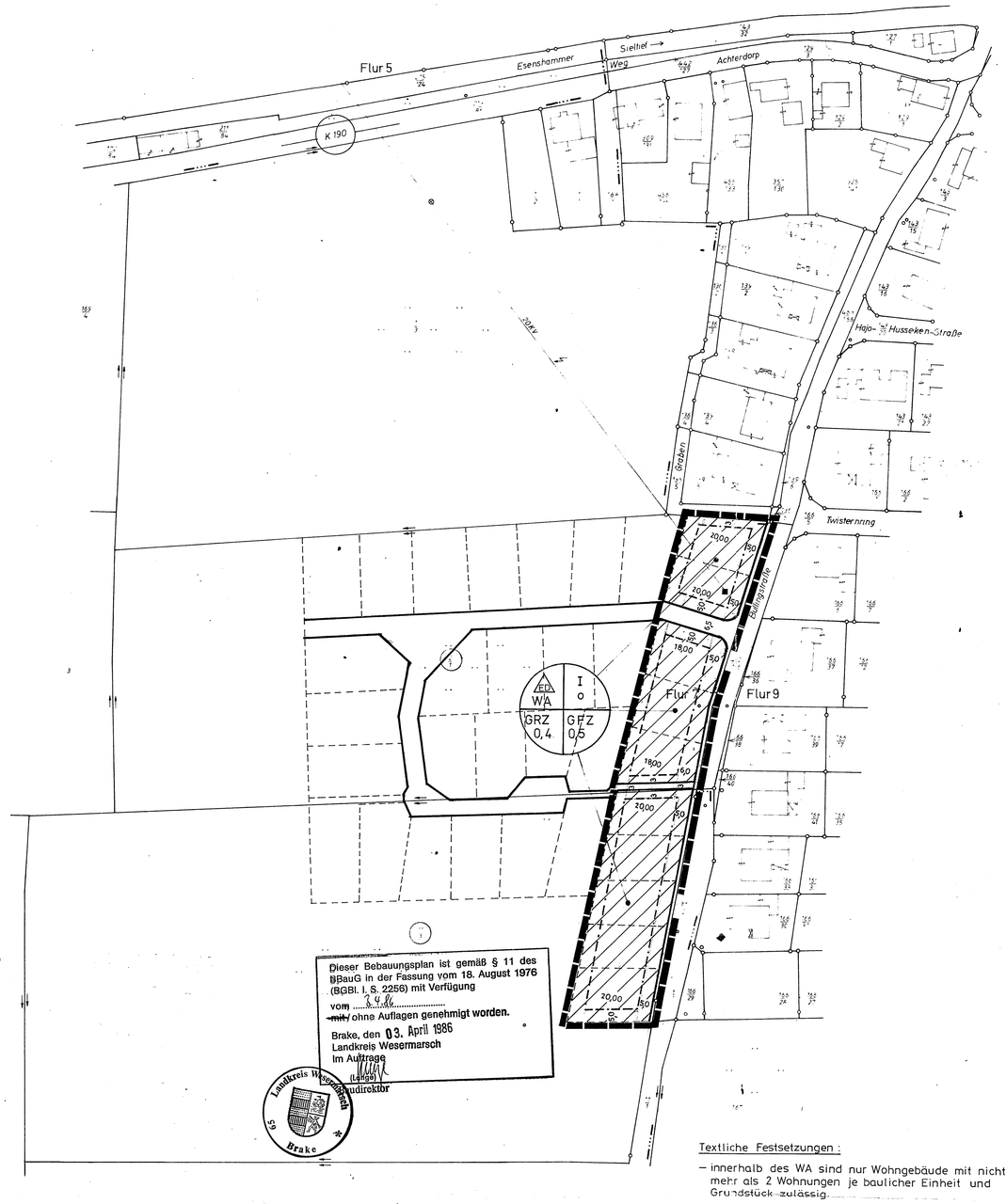
BEBAUUNGSPLAN NR. 4 A

Maßstab 1:1000



Kreis Wesermarsch
Gemeinde Nordenham
Gemarkung Esenshamm

Nachrichtliche Eintragung

Sollten bei den geplanten (Bau-u.) Erdarbeiten ur-od. frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (in der jeweils gültigen Fassung) unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

Textliche Festsetzungen:

- innerhalb des WA sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen je baulicher Einheit und Grundstück zulässig.
- im WA sind Räume für freie Berufe gemäß § 13 der Bau NVO zulässig.
- die gemäß §4(3) Bau NVO unter den Nr. 1-5 ausnahmsweise zulässigen baul. Anlagen sind nicht Bestandteil der Satzung.
- auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO nicht zulässig. Das gleiche gilt für baul. Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind.

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS 3 UND ABS 8 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG) IN DER F. VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. S. 3617) ZULETZT GEÄNDERT DURCH **GESETZ** VOM **6. 7. 79** (BGBl. I S. **949**) ~~(NVO) IN DER § 9 NR. 8 UND 17 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NDS. BAUO) VOM 1.7.1973 (NDS. GVBl. S. 234) ZULETZT GEÄNDERT DURCH VOM (NDS. GVBl. S.)~~ ~~VOM 9.1.1974 (BGBl. I S. 80) DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESBAUGESETZES (DVBBauG) VOM 15.4.1975 (NDS. GVBl. S. 165) ZULETZT GEÄNDERT DURCH VOM (NDS. GVBl. S.)~~ UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) ~~IN DER F. VOM 18.10.1977 (NDS. GVBl. S. 197) ZULETZT GEÄNDERT DURCH VOM (NDS. GVBl. S.)~~ VOM **22. 6. 82** (NDS. GVBl. S **229**) HAT DER RAT DER STADT **NORDENHAM** DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. **4 A** ~~DIE ÄNDERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES~~ BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NACHSTEHENDEN ~~NEBENSTEHENDEN~~ TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ~~SOWIE DEN NACHSTEHENDEN (NEBENSTEHENDEN) ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG~~ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NORDENHAM DEN **13. 11. 85**

BÜRGERMEISTER — STADTDIREKTOR

(1) Entsprechend dem jeweiligen Stand (2) Unterstreichen (3) Nichtzutreffendes streichen
(2) Streichen, wenn Bebauungsplan über örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (4) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde

VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM **3. 5. 84** DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR **4 A** BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS 1 BBAUG AM **20/21. 12. 84** ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

STADTDIREKTOR

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
KARTENGRUNDLAGE FLURKARTENWERK, FLUR 5,7 u 9 MASSTAB 1:1000 u. 1:3000
ERLAUBNISVERMERK VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER
AM 4.9.1984 AZ -23050N-VII 22/84

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 11.11.85)
SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI
DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH

BRAKE DEN 11. Nov. 1985
KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER
VERM.-OBERRAT

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON **Hochbau- und Planungsamt der Stadt Nordenham**

NORDENHAM DEN **13. 11. 85**
i.A.

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM **9. 7. 85** DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 2a ABS 6 BBAUG BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM **2. 8. 85** ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM **13. 8. 85** BIS **17. 9. 85** GEMÄSS § 2a ABS 6 BBAUG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

NORDENHAM DEN **13. 11. 85**
STADTDIREKTOR

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 2a ABS 7 BBAUG BESCHLOSSEN. DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 2a ABS 7 BBAUG WURDE VOM BIS ZUM GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.

DEN
STADTDIREKTOR

DER RAT DER STADT HAT DEN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 2a ABS 6 BBAUG IN SEINER SITZUNG AM **15. 10. 85** ALS SATZUNG (§ 10 BBAUG) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

NORDENHAM DEN **13. 11. 85**

BÜRGERMEISTER — STADTDIREKTOR

DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT VERFÜGUNG DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE (AZ.) VOM HEUTIGEN TAGE UNTER AUFLAGEN / MIT MASSGABEN GEMÄSS § 11 IN VERBINDUNG MIT § 6 ABS 2 BIS 4 BBAUG GENEHMIGT. TEILWEISE GENEHMIGT. DIE KENNTLICH GEMACHTEN TEILE SIND AUF ANTRAG DER GEMEINDE VOM GEMÄSS § 6 ABS 3 BBAUG VON DER GENEHMIGUNG AUSGENOMMEN.

DEN
GENEHMIGUNGSBEHÖRDE

DER RAT DER STADT IST DEN IN DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG VOM (AZ.) BEIGETRETEN DER BEBAUUNGSPLAN AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN / MASSGABEN IN SEINER SITZUNG AM BIS ÖFFENTLICH HAT ZUVOR WEGEN DER AUFLAGEN / MASSGABEN VOM AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

NORDENHAM DEN
STADTDIREKTOR

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BBAUG AM **25. 04. 86** IM AMTSBLATT **NR. 17 FÜR DEN REGIERUNGSBEZIRK WESER-EMS** BEKANNTGEMACHT. WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM **25. 04. 1986** RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

NORDENHAM DEN **29. 04. 1986**
STADTDIREKTOR

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

NORDENHAM DEN **13.04.88**
STADTDIREKTOR

PLANZEICHENERKLÄRUNG Planzv. 81

(DARSTELLUNG IM VERKLEINERTEN MASSSTAB) FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
● VERWENDETE PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
- Wohnbauflächen
- Kleinsiedlungsgebiete
- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Besondere Wohngebiete
- Gemischte Bauflächen
- Dorfgebiete
- Mischgebiete
- Kerngebiete
- Gewerbliche Bauflächen
- Gewerbegebiete
- Industriegebiete
- Sonderbauflächen
- Sondergebiete die der Erholung dienen

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (B von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets)
- Umgrenzung der Flächen der von Bebauung freizuhalten sind
- Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- bei schmalen Flächen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

2. Maß der baulichen Nutzung
- (G) Geschoßflächenzahl
- GFZ 0,7
- GF 500 m² Geschoßfläche
- (B) BMZ 3,0 Baumassenzahl
- BM 4000 m³ Baumasse
- (G) GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GR 100 m² Grundfläche
- (III) Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstgrenze
- (III) als Mindest- und Höchstgrenze
- (V) zwingend

Höhe baulicher Anlagen
m m über einem Bezugspunkt
als Höchstgrenze

z.B.
- TH 12,4 m über Gelände — Traufhöhe
- FH 53,5 m über NN — Firsthöhe
- OK 124,5 m über NN — Oberkante
- UK 116,0 m = NN — Unterkante
- als Mindestgrenze OK mind. 116,0 m über NN
- als Mindest- und Höchstgrenze OK 116,0 m bis 124,5 m über NN
- zwingend (OK) 124,5 m über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- PLUR 5 TÜCKSGRENZE (geplant als Vorschlag)

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Flächen für den Gemeinbedarf
- Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schutzbauwerk
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Straßenverkehr
- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- P Ruhender Verkehr
- Bahnen
- Bahnanlagen
- Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
- z.B. Hauptwanderweg
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr Zweckbestimmung
- Flugplatz
- Segelflugplatz

6. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- A Fußgängerbereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- z.B. E Einfahrt
- z.B. Einfahrtbereich
- z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Zweckbestimmung
- Elektrizität
- Abwasser
- Gas
- Abfall
- Fernwärme
- Ablagerung
- Wasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- oberirdisch
- unterirdisch

9. Grünflächen

Im Bebauungsplan sind Grünflächen als öffentliche oder private Grünflächen besonders zu bezeichnen. Bebauungsplan kann die Flächensignatur auch als Kennzeichnung verwendet werden

Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Zeltplatz
- Dauerkleingärten
- Badeplatz
- Freibad
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz

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

Wasserflächen

Zweckbestimmung z.B.
- Hafen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung
- Hochwasserrückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung z.B.
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Schutzgebiet für Oberflächengewässer

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

Zweckbestimmung z.B.
- E Erholungswald

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen z.B.
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Erhaltung z.B.
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

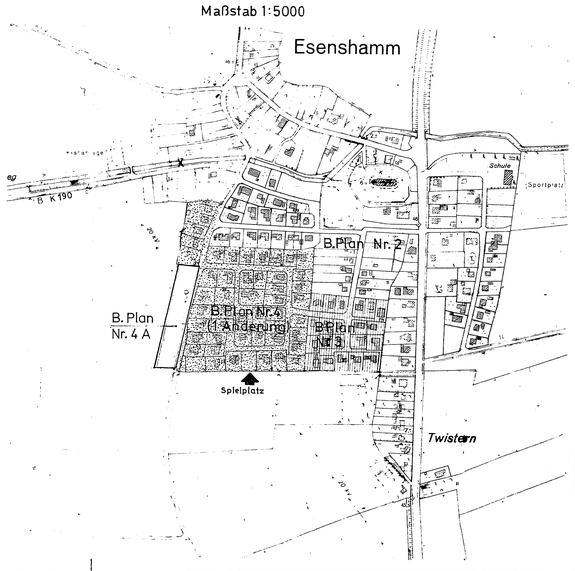
Schutzgebiete und Schutzobjekte
- N Naturschutzgebiet
- NP Naturpark
- NLP Nationalpark
- ND Naturdenkmal
- L Landschaftsschutzgebiet
- LB Geschützter Landschaftsbestandteil

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan berücksichtigt
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- SAN Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete
- Zu besseregende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete

15. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

Mindestgröße, Mindestbreite und Mindesttiefe der Baugrundstücke
- F mind. Mindestgröße
- b mind Mindestbreite
- t mind Mindesttiefe
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung
- St Stellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Ga Garagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- z.B. Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 A
NORDENHAM - ESENSHAMM

Maßstab 1:5000