

Präambel und Auffertigung
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKMVG) hat der Rat der Stadt Nordenham diesen Bebauungsplan Nr. 71 am "Siegener Weg", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 17. OKT. 2018

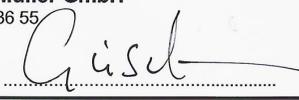
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 27.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 am "Siegener Weg", 1. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Nordenham, den 17. OKT. 2018

 Bürgermeister

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

Oldenburg, den 14.12.2017


Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 27.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.10.2017 bis 09.11.2017 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Nordenham, den 17. OKT. 2018

 Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
 Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham 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 / § 4 a Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis zum (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
 Nordenham, den
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Nordenham hat den Bebauungsplan Nr. 71 am "Siegener Weg", 1. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 17. OKT. 2018

 Bürgermeister

Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 71 am "Siegener Weg", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.10.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den 05. NOV. 2018

 Bürgermeister

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 71 am "Siegener Weg", 1. Änderung 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. 71 am "Siegener Weg", 1. Änderung stimmt mit der Urschrift überein.
 Nordenham, den
 Bürgermeister

Planunterlage für einen Bebauungsplan
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Auftrag: L4 - 232 / 2017
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2017 
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
 - Katasteramt Brake (Unterweser) -

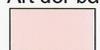
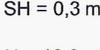
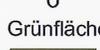
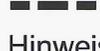
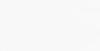
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.09.2017).
 Brake (Unterweser), den 09. 10. 18
 Katasteramt Brake

(Unterschrift)  Schlösser, Vermessungsreferent

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 1990

- Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
 0,6 GFZ Geschossflächenzahl
 0,4 GRZ Grundflächenzahl
 II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 SH = 0,3 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
 H = 12,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen
 Baugrenze
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 überbaubare Grundstücksflächen
 O Offene Bauweise
- Grünflächen
 Private Grünfläche (PG)
 Zweckbestimmung: "Garten"
- Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
 G = Graben
- Sonstige Planzeichen
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belastende Flächen
 Umgrenzung von Flächen für Garagen (GA)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweis:
 Grenze des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 71

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

Sockelhöhe (SH)	
Höhe baulicher Anlagen (H)	

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Höhe der baulichen Anlagen
 Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist der nächstgelegene Schachtdeckel am Siegener Weg.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12,0 m Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.3 Garagen und Nebenanlagen

- Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Auf jedem Baugrundstück ist jeweils nur eine weitere Nebenanlage zusätzlich zu einem Carport/Doppelcarport und/oder Garage mit Abstellraum zulässig.
- Nebenanlagen, die aus zweckentfremdeten baulichen Anlagen oder aus zweckentfremdeten Bauteilen/Baustoffen bestehen, sind unzulässig. Hierzu zählen z. B.: See-Container oder sonstige Transportbehälter, Buswartehäuschen, Abstellanlagen für Einkaufswagen, Bauwagen oder sonstige Fahrzeuge, LKW-Planen usw.
- Von der textlichen Festsetzung unter c) können Ausnahmen erteilt werden, wenn zweckentfremdete baulichen Anlagen oder zweckentfremdete Bauteile/Baustoffe nur als nicht sichtbare Unterkonstruktion für eine gartentypische Nebenanlage verwendet werden.
- Nebenanlagen müssen so errichtet werden, dass eine Blendwirkung z. B. durch glatte Oberflächen, auf den Nachbargrundstücken vermieden wird.

1.4 Oberflächenentwässerung

Damit die örtliche Oberflächenentwässerungssituation nicht verschärft wird, sind bei einer Versiegelung der Grundstücke geeignete Regenrückhaltemaßnahmen in Form von ober- oder unterirdischen Stauräumen vorzusehen, die eine gedrosselte Abgabe des anfallenden Oberflächenwassers in das vorhandene Gruppen- und Grabensystem sicherstellen. Das benötigte Rückhaltvolumen ist entsprechend durch rechnerischen Nachweis gem. ATV-A 117 zu bemessen.

1.5 Grünordnerische Festsetzung

1.5.1 Private Grünfläche
 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Garten" ist die Errichtung von baulichen Anlagen in Form von Gebäuden unzulässig.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 71 am "Siegener Weg", 1. Änderung treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71 "Gebiet zwischen Oldenburger Straße und Bonner Straße", rechtskräftig seit dem 17.05.1991, außer Kraft.

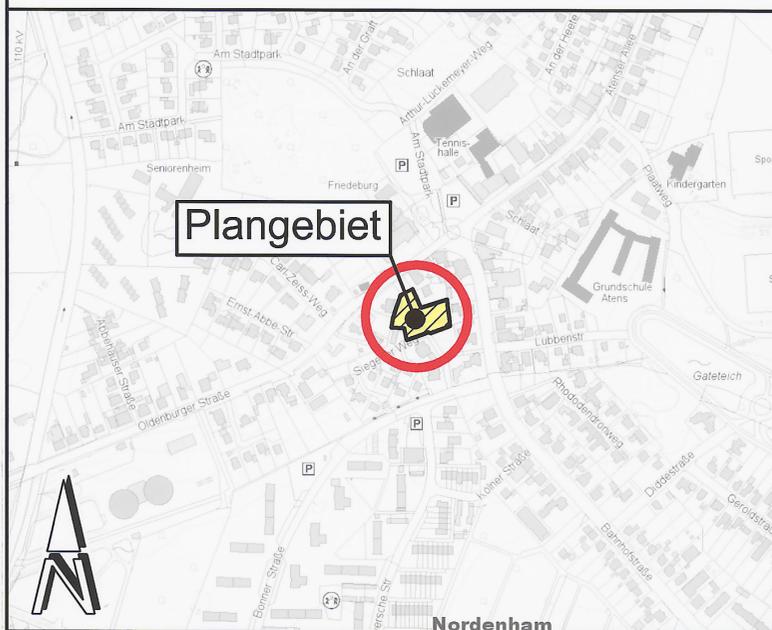
2.2 Bodenfunde
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Telefon: 04731 / 84249 und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 79921 - 20 bzw. 22 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. 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 Arbeiten gestattet.

2.3 Altablagerungen
 Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder -kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

2.4 Artenschutz
 Eine Beseitigung von Gehölzen oder die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



- Urschrift -
Stadt Nordenham
 Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 71

am " Siegener Weg "

1. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)