



### Planzeichenverordnung

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

1. Art der baulichen Nutzung	2. Maß der baulichen Nutzung	6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungsanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken
WA Allgemeine Wohngebiete	0,4 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß	Elektrizität
	0,4 Grundflächenzahl	Wasserflächen
	I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		9. Sonstige Planzeichen
o offene Bauweise	Baugrenze	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Sichtdreieck (von der Bebauung freizuhalten Grundstücke)
4. Verkehrsflächen	P Öffentliche Parkfläche	Anpflanzung und Einfriedigung max. 0,80 m hoch
Streßenverkehrsflächen	Fußgängerbereich	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Streßenbegrenzungslinie	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
5. Grünflächen	Spielplatz	
Grünflächen		

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungsanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken	7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Elektrizität	Wasserflächen
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Sichtdreieck (von der Bebauung freizuhalten Grundstücke)	Anpflanzung und Einfriedigung max. 0,80 m hoch
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Nordenham diesen Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 2.2. NOV. 2022

 Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 15.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40, 2. 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

 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  
 Schrabbecker Heide 43  
 26919 Brake

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

Brake, den 15. M. 2022

Regionaldirektion Oldenburg  
 Katasteramt Brake

 Planverfasser

Schroeder, Vermessungsreferent  
 Unterschrift

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

Nordenham, den 1.0. NOV. 2022

 Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 16.09.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40, 2. 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 ausgelegen.

Nordenham, den 2.2. NOV. 2022

 Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Nordenham hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 33 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 2.2. NOV. 2022

 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

 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 .....

Seigel .....

Bürgermeister .....

**Nachrichtliche Übernahmen**

1. Gemäß dem Niedersächsischem Straßengesetz (NStRG) 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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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.

3. Veränderungen an vorhandenen Gewässern (Verfüllen, Verrohrungen, Uferbefestigungen usw.) unterliegen der Genehmigungspflicht nach dem Niedersächsischen Wassergesetz.

**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 (Carports):**

- Frei stehende Ställe dürfen nur innerhalb der für diese Anlagen in 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 h 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 Latung 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 unbleibenden 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 Zäunungen in Form von Metallzäunen oder Holzzäunen mit senkrechter Latung 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 unbleibende Materialien unzulässig. Hiervon unberührt bleiben Flächen für Hausengänge, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Swimmingpools sowie sonstige nach Planungsrecht bzw. Landesbauordnung zulässige Nebenanlagen.
- Abweichend zu 2. und 4. dürfen 2% der Grundstücksfläche durch unbleibende Materialien wie Kies, Schotter oder Mulch gestaltet werden.
- Nebenanlagen, die der Gartennutzung dienen und aus zweckfremden baulichen Anlagen oder aus zweckfremden 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 Eirkaufswagen, Bauwagen oder sonstige ausrangierte Fahrzeuge, LKW-Planen, Trapezbleche, Wellbleche, Faserzementplatten usw.
- Von der örtlichen Bauvorschrift unter 6. können Ausnahmen erteilt werden, wenn zweckfremde bauliche Anlagen oder zweckfremde 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.

**Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt § 8 der bisherigen Satzung außer Kraft.**

