

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Nordenham diesen Bebauungsplan Nr. 153 "Touristisches Wohngebiet Phiesewarden", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Nordenham, den ..... Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.09.2020). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg  
- Katasteramt Brake -

Brake, den ..... Katasteramt Brake

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.

Nordenham, den ..... Bürgermeister

## Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 153 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Nordenham, den ..... Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat den Bebauungsplan Nr. 153 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den ..... Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 153 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Nordenham, den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 153 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 153 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Nordenham, den ..... STADT NORDENHAM  
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



|      |          |
|------|----------|
| SO 2 |          |
| 0,4  | II       |
| a    | H 12,0 m |
| MEFA |          |

|      |          |
|------|----------|
| SO 1 |          |
| 0,4  | I        |
| a    | H 11,0 m |

| Planunterlage:            | Bezeichnung:                     | Stand:     |
|---------------------------|----------------------------------|------------|
| Vorläufige Unterlage      |                                  |            |
| Planunterlage Katasteramt | L4_265_2020_Phiesewarden_Top.DXF | 02.09.2020 |
| Planunterlage ÖBV         |                                  |            |

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,  
© 2020 LGLN

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

**SO** Sonstige Sondergebiete  
Zweckbestimmung: Touristisches Wohngebiet Phiesewarden

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
H 12,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**a** Abweichende Bauweise  
MEFA nur Mehrfamilienhäuser zulässig

## Baugrenze

überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen

**OV** Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
**PV** Private Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie

## 9. Grünflächen

Private Grünflächen

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

Wasserflächen

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
 Zu erhaltender Baum

## 15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

|                    |            |            |  |  |  |  |
|--------------------|------------|------------|--|--|--|--|
| gezeichnet:        | M. Witting | M. Witting |  |  |  |  |
| Projektleiter:     | D. Janssen | D. Janssen |  |  |  |  |
| Projektbearbeiter: | A. Taudien | A. Taudien |  |  |  |  |
| Datum:             | 25.09.2023 | 06.10.2023 |  |  |  |  |

# Textliche Festsetzungen

## 1. Sonstiges Sondergebiet (SO) „Touristisches Wohngebiet Phiesewarden“ (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet SO 1 „Touristisches Wohngebiet - Phiesewarden“ dient dem Wohnen und der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Ferienwohnen.

- Zulässig sind:
  - Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt in Nordenham-Phiesewarden (Dauerwohnungen),
  - Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen.
  - Cafe, Hofladen, Restauration u. ä, Infrastruktureinrichtungen

## 2. Ausnahmsweise zulässig sind:

- Räume für freie Berufe

Das Sonstige Sondergebiet SO 2 „Touristisches Wohngebiet Phiesewarden“ dient dem Wohnen und der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Ferienwohnen.

- Zulässig sind:
  - Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt in Nordenham-Phiesewarden (Dauerwohnungen),
  - Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen.

## 2. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es gilt für die Sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und SO 2) eine abweichende Bauweise. Danach sind nur Gebäude mit Grenzabstand zulässig wie in der offenen Bauweise, allerdings darf die Gebäudelänge in dem als SO 1 festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 1 25 m und in dem als SO 2 festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 2 16 m nicht überschreiten. Auf die Gebäudelänge sind Garagen, Carports, Terrassenüberdachungen, Pergolen und Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Gartenlauben etc.) gemäß § 14 BauNVO nicht mit anzurechnen.

## 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im SO 2 auf vier Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

## 4. Zufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Pro Baugrundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3,50 m zulässig. Abgesetzt davon ist eine zusätzliche Zuwegung mit einer Breite von bis zu 1,50 m zulässig.

## 5. Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNV, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Einrichtungen in Form von Gebäuden gemäß § 2 Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) unzulässig.

## 6. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind im Sondergebiet SO 1 nur Gebäude mit einer maximalen Gesamthöhe von 11,00 m und in den im Sondergebiet SO 2 nur Gebäude mit einer maximalen Gesamthöhe von 12,00 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des Gebäudes. Zu messen ist jeweils ab der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, senkrecht zur Achse auf die Mitte der Straßenfront des Gebäudes in der Mitte der Fahrbahn der Dritte-Bult-Straße.

# Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

## 1. Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude sind aus rotem bis rotbraunem unglasierten Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten. Als rot bis rotbraun gelten folgende Farbtöne der Farbreihen orange, rot und braun der RAL-Farben (Farbregister RAL 840 HR: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellrot-orange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 8001 (Nussbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun), 8023 (Orangebraun), 8024 (Beigebraun), 8025 (Blassbraun).

Eine ergänzende Verwendung von Putzflächen, Holz, Wert- oder Kunststein oder andersfarbigen Ziegeln in einem Umfang von bis zu 20 % der jeweiligen Außenwandfläche nach Abzug der Fenster- und Türöffnungen und ohne Anrechnung der Dachflächen ist zulässig.

## 2. Nebengebäude

Nebengebäude müssen in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen. Carportanlagen, Wintergärten und Gartenhäuser sind von vorstehender Regelung ausgenommen.

## 3. Gebäudeöffnungen

Fenster- und Türöffnungen sind nur in einem Hochformat zulässig.

## 4. Dachform, Dachneigungen und Dachfarbe

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer. Die Dachneigungen müssen mindestens 30° und dürfen höchstens 45° betragen. Die Dacheindeckung hat mit roten oder rotbraunen Dachpfannen zu erfolgen. Als rot oder rotbraun gelten alle Farbtöne der Farbreihen orange und rot der RAL-Farben (Farbregister RAL 840 HR mit Ausnahme der RAL-Ziffern 2000 (Gelborange), 2003 (Pastellorange), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3005 (Weinrot), 3007 (Schwarzrot), 3009 (Oxyrot), 3011 (Braunrot), 3014 (Altrosa) und 3015 (Hellrosa).

Wintergärten sind von vorstehenden Regelungen ausgenommen.

Abweichungen von dieser Vorschrift sind bezüglich der Dacheindeckung zulässig, sofern in die von außen sichtbaren Dachflächen Anlagen zur Energiegewinnung durch Solartechnik entsprechend den technischen Anforderungen eingebaut werden sollen. Diese Anlagen dürfen in ihrem Umfang 10 qm nicht überschreiten.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der jeweiligen Traufänge nicht überschreiten. Der Traufwand- und Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten und der Abstand des Dachaustritts zum First darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch mit einem Flachdach zulässig.

## 5. Einfriedungen

An den Grundstücksgrenzen sind nur lebende Hecken zulässig. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudefront sind Einfriedungen unzulässig.

## 6. Gartengestaltung

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Grünbeete im Sinne dieser Vorschrift sind Beete mit Bäumen und Sträuchern sowie Zier und Nutzpflanzen.

Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassenutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlage des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

An Gebäuden können schmale Streifen aus Kies oder Schotter bis zu einer Breite von 40 cm zum Gebäudeerhalt angelegt werden.

# Hinweise

## Bodenfunde / Baudenkmale

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archaische Kulturdenkmale (Boden und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem archaischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft zu melden. Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen, ist zu beachten.

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoMVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)

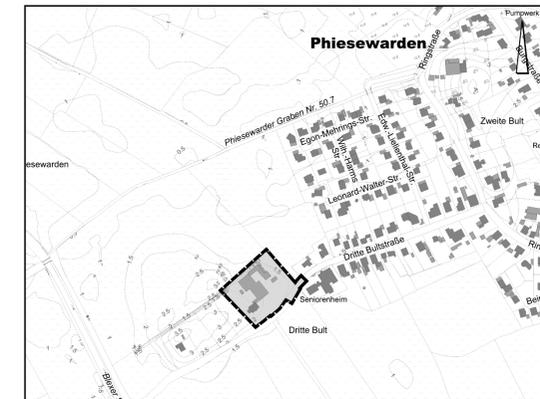
**BauNutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 31786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

# Stadt Nordenham Landkreis Wesermarsch

## Bebauungsplan Nr. 153 "Touristisches Wohngebiet Phiesewarden"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Oktober 2023

Vorentwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 5335  
26043 Oldenburg



Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de