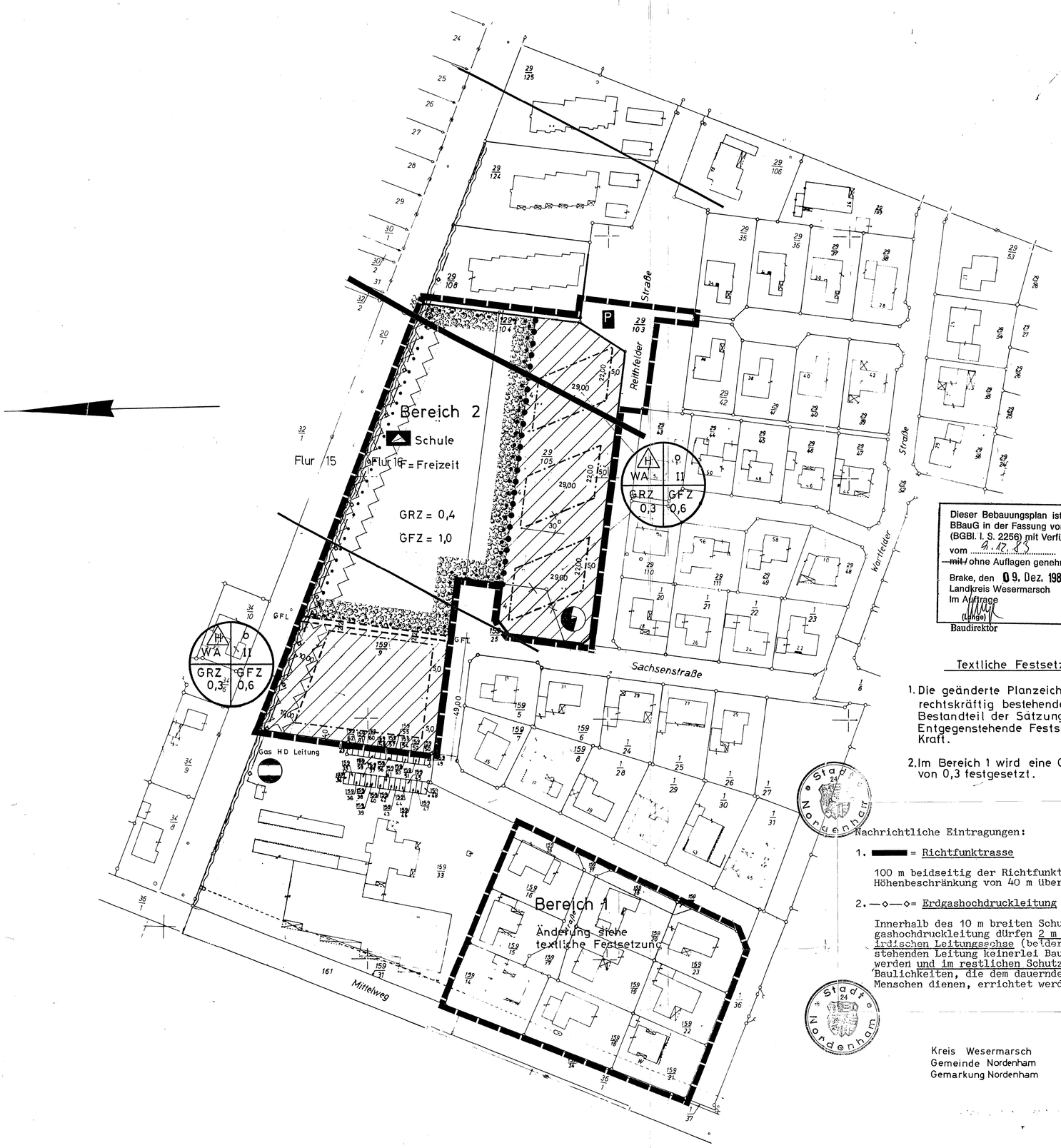
# BEBAUUNGSPLAN NR. 3 A (4. Änderung)

Maßstab 1:1000




Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256) mit Verfügung vom 9.12.83 ~~mit/~~ ohne Auflagen genehmigt worden.

Brake, den 09. Dez. 1983
Landkreis Wesermarsch
Im Auftrage
(Lange)
Baudirektor

## Textliche Festsetzungen:

1. Die geänderte Planzeichnung ist neben den rechtskräftig bestehenden Planzeichnungen Bestandteil der Satzung. Entgegenstehende Festsetzungen treten außer Kraft.

2. Im Bereich 1 wird eine Geschoßflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Nachrichtliche Eintragungen:

1. ▬ = Richtfunktrasse

100 m beidseitig der Richtfunktrasse besteht eine Höhenbeschränkung von 40 m über NN

2. —◇—◇— = Erdgashochdruckleitung

Innerhalb des 10 m breiten Schutzstreifens der Erdgashochdruckleitung dürfen 2 m seitlich der unterirdischen Leitungsachse (beiderseits) dieser bestehenden Leitung keinerlei Baulichkeiten errichtet werden und im restlichen Schutzbereich dürfen keine Baulichkeiten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, errichtet werden.

Kreis Wesermarsch
Gemeinde Nordenham
Gemarkung Nordenham

## PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG) IN DER FASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. S. 3617), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6. 7. 79 (BGBl. I S. 949), ~~UND DER §§ 4 UND 10 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) IN DER FASSUNG VOM ... (NDS. GVBl. S. ...), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ... VOM ... (NDS. GVBl. S. ...), IN VERBINDUNG MIT DEN NIEDERSÄCHSISCHEN VERORDNUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESBAUGESETZES (VOBauG) VOM 15.11.1976 (NDS. GVBl. S. 343), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ... VOM ... (NDS. GVBl. S. ...),~~ UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) ~~VOM 18.10.1977 (NDS. GVBl. S. 497), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ...~~ VOM 22 6 1982 (NDS. GVBl. S. 229) HAT DER RAT DER STADT NORDENHAM ~~DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. ...~~ DIE ÄNDERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 A BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN ~~NACHSTEHENDEN~~ NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ~~SOWIE DEM NACHSTEHENDEN NEBENSTEHENDEN~~ ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ~~ÜBER DIE GESTALTUNG~~ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

NORDENHAM, DEN 18. 08. 83

BÜRGERMEISTER — Stadt 24 Nordenham — i.V. STADTDIREKTOR

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

## VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 23. 10. 1980 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 A + BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BBAUG AM 15. 11. 1980 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

i.V. STADTDIRECTOR + 4) A

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTENWERK, FLUR 15 u. 16 MASSTAB 1:1000
ERLAUBNISVEMERK: VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER
AM 3. 12. 1982 AZ. -23050N-VII 28/82

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 9. 12. 83). 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. Aug. 1983

KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER — KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER — VERM.-OBERRAT

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON STADTBAUAMT NORDENHAM

NORDENHAM, DEN 7. 1. 1983
i.A.

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 16. 12. 1982 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 8. 1. 1983 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 18. 1. 83 BIS 23. 2. 83 GEMÄSS § 2a ABS. 6 BBAUG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

NORDENHAM, DEN 18. 08. 83

i.V. STADTDIRECTOR

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 09. 05. 83 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 ... GELEGENHEIT ZUR STELLUNGSNAHME BIS ZUM ... GegeBEN

Stadt Nordenham, DEN 18. 08. 83

STADTDIRECTOR

DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 2a ABS. 6 BBAUG IN SEINER SITZUNG AM 9. 6. 1983 ALS SATZUNG (§ 10 BBAUG) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN

NORDENHAM, DEN 18. 08. 83

BÜRGERMEISTER — i.V. STADTDIRECTOR

DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT VERFÜGUNG DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE DES LANDKREISES WESERMARSCH (AZ. DEZ. IV - 61-) 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~~

BRAKE, DEN 9. 12. 83

GENEHMIGUNGSBEHÖRDE LANDKREIS WESERMARSCH
gez. LANGE
BAUDIREKTOR

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

DEN ...

STADTDIRECTOR

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BBAUG AM 20. 1. 1984 IM AMTSBLATT NR. 3 DES REGIERUNGSBEZIRKS WESER - EMS BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 20. 1. 1984 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

NORDENHAM, DEN 01. 02. 84

STADTDIRECTOR

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

NORDENHAM, DEN 11. 9. 1985

STADTDIRECTOR

## 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, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- zu Gunsten der Allgemeinheit Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- (0,7) GFZ 0,7 — Geschoßflächenzahl
- GF 500 m² — Geschoßfläche
- (2,0) BMZ 2,0 — Baumassenzahl
- BM 4000 m³ — Baumasse
- 0,4 GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- GR 100 m² — Grundfläche
- Zahl der Vollgeschosse
- III als Höchstgrenze
- III–V als Mindest- und Höchstgrenze
- (V) zwingend

Höhe baulicher Anlagen
in ... m über einem Bezugspunkt
als Höchstgrenze

z.B. TH 12,4 m über Gehweg — Traufhöhe
FH 53,5 m über NN — Firsthöhe
OK 124,5 m über NN — Oberkante
UK 116,0 m ü. 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

**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
- F Freizeit

**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
- Flughafen
- Segelfluggelände

**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
- F Fußgängerbereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- z.B. 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
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung

**8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

- oberirdisch
- unterirdisch

**9. Grünflächen**

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

Zweckbestimmung

- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Zeltplatz
- 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 z.B.:

- Entwässerungsgraben
- 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

- 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 bezeichnet
- 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 beseitigende 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 erfordert wird

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzv. 81

(DARSTELLUNG IM VERKLEINERTEN MAßSTAB) FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

★ VERWENDETE PLANZEICHEN

Bebauungsplan Nr. 3 A (4. Änderung)
der Stadt
NORDENHAM

Maßstab 1:5000