

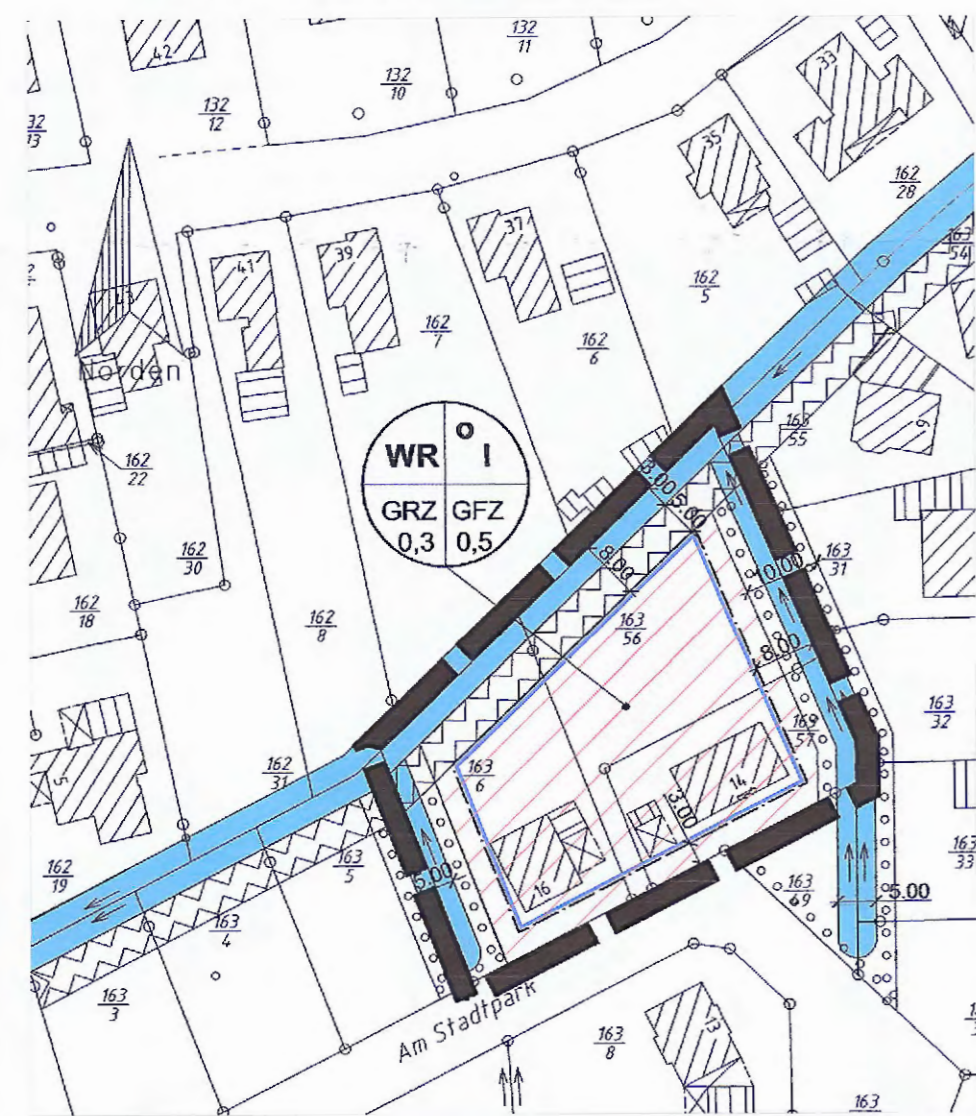
Bebauungsplan Nr. 90

- 1. Änderung -

der Stadt Nordenham

- vereinfachtes Verfahren -

(Gebiet nördl. der Straße "Am Stadtpark" und westl. der Straße "An der Niederung")



M 1: 1000

Planzeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ 0,5 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die

Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zweckbestimmung: Gräben/Gruppen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 +

und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und

Landschaft Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von

Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung

freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung

freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 90, 1. Änderung

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50% überschritten werden.
2. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl gemäß § 20 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschöß) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Baunutzungsverordnung und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
4. 10 % der Grundstücksfläche sind mit naturnahen Gehölzen zu versehen

Nachrichtlichen Übernahmen im Bebauungsplan Nr. 90, 1. Änderung

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle-ansammlungen, 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. 04731-84200 und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Tel. 0441/79921-20 bzw. 22 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.
2. Vorhandene offene Gräben und Gruppen müssen gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z. B. Vorrohungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
3. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Gräben und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.
4. Gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz 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.

Hinweise im Bebauungsplan Nr. 90, 1. Änderung

1. Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.
2. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Grundordnungsplan des Bebauungsplans Nr. 90 (Urplan) näher beschrieben.
3. Mit Inkrafttreten dieses Planes treten die für diesen Bereich bisher geltenden Festsetzungen außer Kraft.
4. Die Anlagen des Bebauungsplan Nr. 90 (Urplan) haben weiterhin ihre Gültigkeit.

Bebauungsplan Nr. 90 - 1. Änderung -

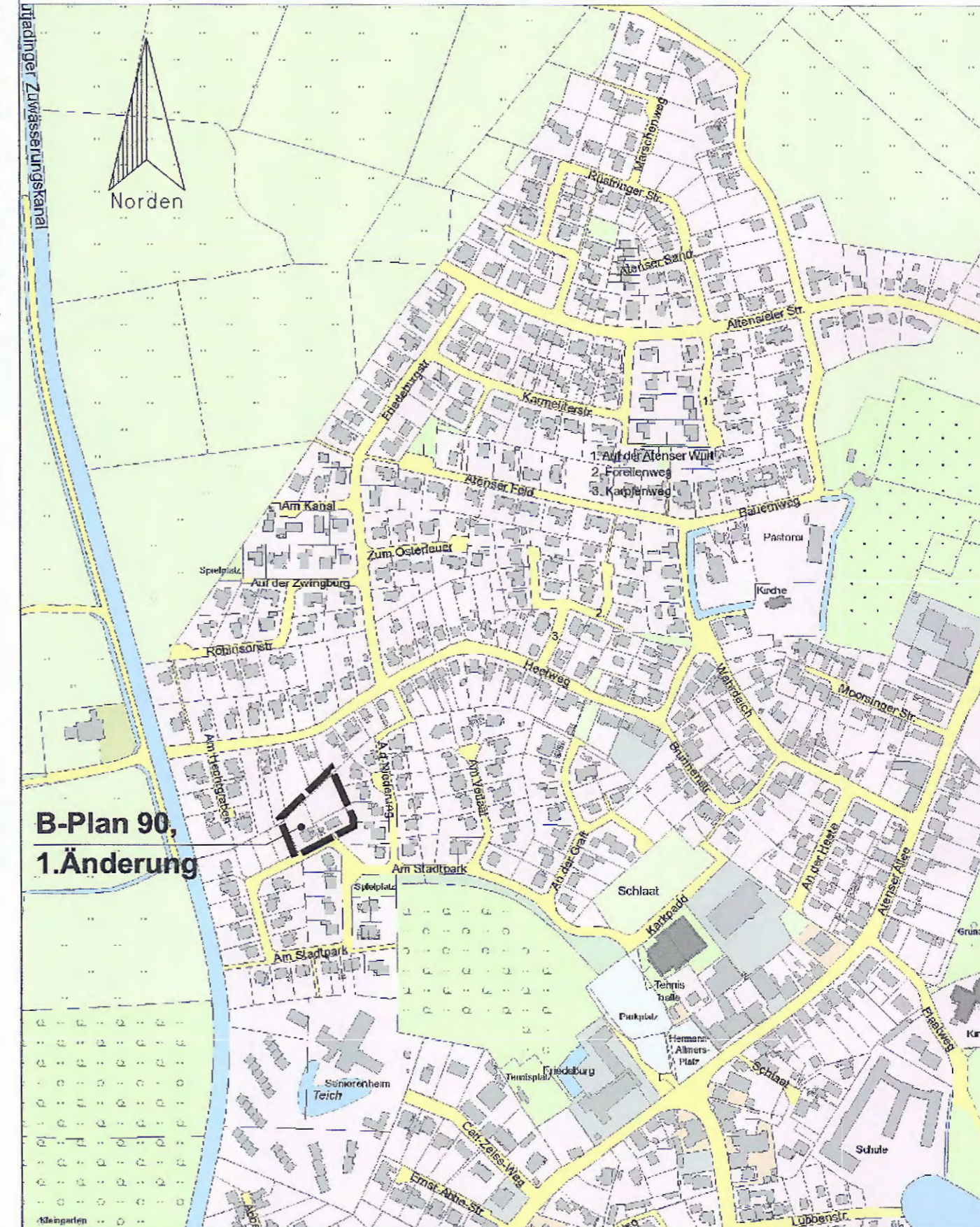
der Stadt Nordenham

- vereinfachtes Verfahren -

(Gebiet nördl. der Straße "Am Stadtpark" und westl. der Straße "An der Niederung")

- Urschrift -

Übersichtsplan M 1:5000



Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Nordenham diesen Bebauungsplan Nr.90, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 20.04.2010



Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.11.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Nordenham, den 20.04.2010



Bürgermeister

Planverfasser

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

Nordenham, den 20.04.2010

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.10.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90, 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.11.2009 bis 18.12.2009 gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nordenham, den 20.04.2010



Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.03.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 20.04.2010



Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.10 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den 10.05.10



Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den 24.08.11



Bürgermeister