

BEBAUUNGSPLAN NR. 95

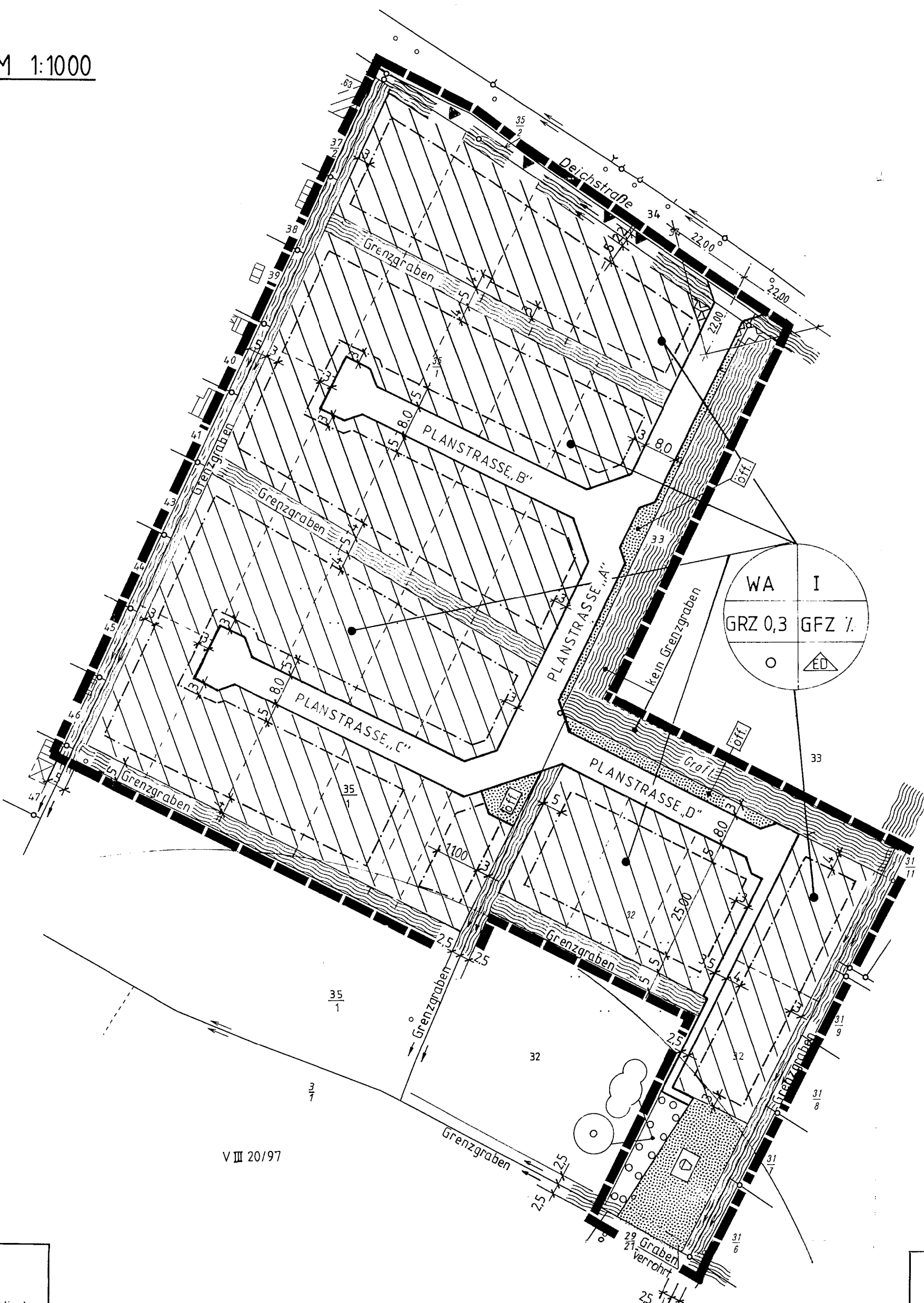
der

Stadt Nordenham

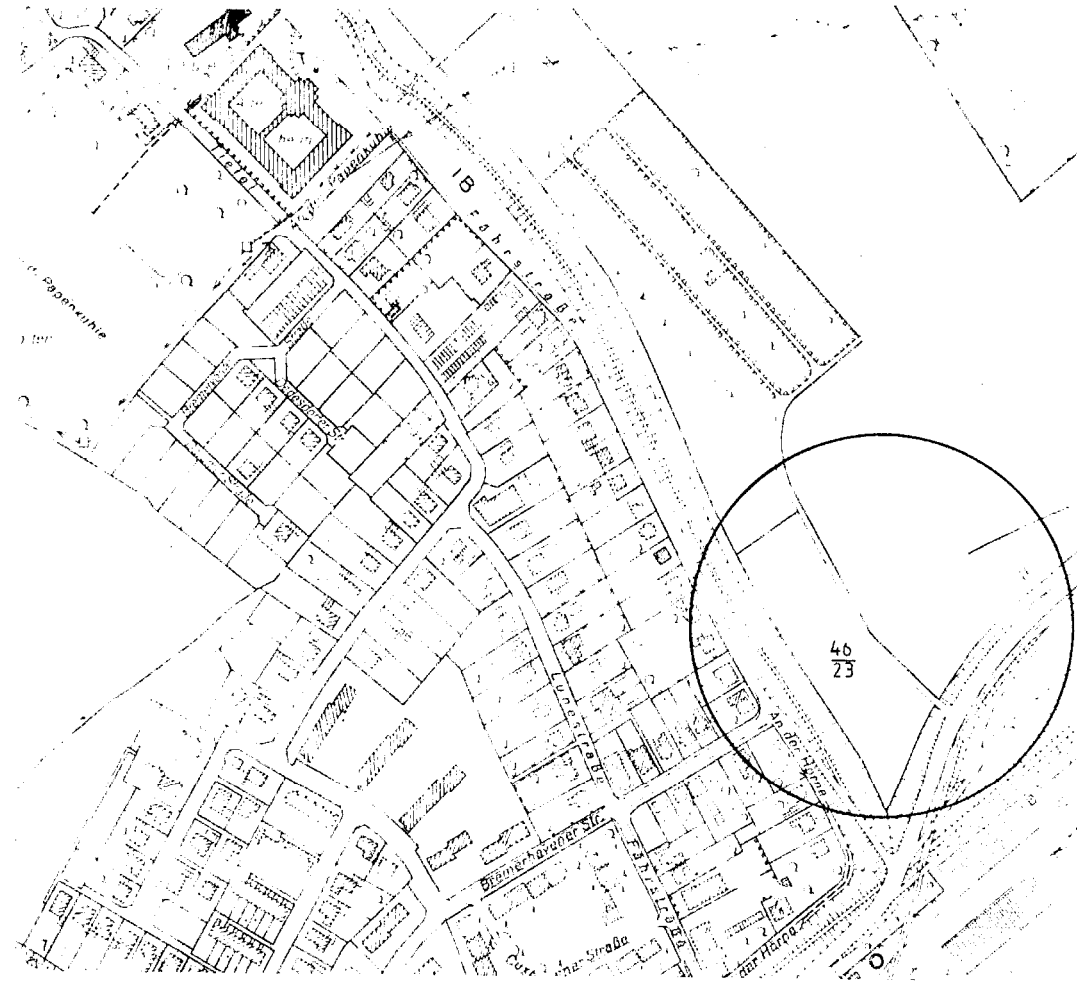
(Gebiet westlich des Blexer Friedhofs II)

Urschrift

M 1:1000



Externe Ausgleichsflächen M 1:5000



Textliche Festsetzungen

A) Allgemeine textliche Festsetzungen

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche der in § 19 Absatz 4 Bauutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Bauutzungsverordnung und Nebenanlagen gemäß § 14 Bauutzungsverordnung nicht zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1-5 Bauutzungsverordnung (hier: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 Bauutzungsverordnung nicht zulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfällt die Festsetzung einer Geschößflächenzahl (GFZ). Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschöb) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ist nicht mitzurechnen.
- Entlang der Deichstraße ist der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen eingeschränkt. Zur Erhaltung des Straßengrabens ist pro Hausgrundstück lediglich eine Einfahrt in einer Breite von max. 3 m zulässig.
- Im Kreuzungsbereich der Planstraße A/Deichstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (siehe Planzeichen Nr. 15.8), festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist jede Art einer Bebauung unzulässig.

B) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch festgesetzte Fläche ist ausschließlich mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern (in der Regel 2 x verschult) zu bepflanzen (z.B. Roter Hartweige, Wald-Hassel, Weißdorn, Sanddorn, Traubenkirsche, Salweide, Aschweide, Purpurweide, Hanfweide, Schneeball und Kornelkirsche). Andere standortgerechte Gehölze sind darüber hinaus zulässig. Der Pflanzabstand der Pflanzen untereinander beträgt bei Neuanpflanzungen 1,0 x 1,5 m. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- Insgesamt müssen 10 % des Baugrundstückes mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen und Sträuchern (in der Regel 2 x verschult) bepflanzt werden (Pflanzarten siehe z. B. Punkt B 1). Andere standortgerechte Gehölze sind darüber hinaus zulässig. Der Pflanzabstand der Pflanzen untereinander beträgt bei Neuanpflanzungen 1,0 x 1,5 m. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- Unter Berücksichtigung des § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 a BauGB sind weitere erforderliche Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle, als am Ort des Eingriffes erforderlich. Hier im Bereich des alten Blexer Deiches auf dem Flurstück 46/23 der Flur 6 in der Gemarkung Blexen. Der Umfang dieser Ausgleichsmaßnahme ist in der Begründung bzw. im landschaftsökologischen Gutachten beschrieben. Die Durchführung und die Umsetzung ist durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Nordenham und einem Erschließungsträger sicherzustellen.
- Entlang der Planstraße A, B, C und D sind insgesamt 12 ortsbüchliche Straßenbäume (z. B. Ahorn) entlang des seitlichen Grünstreifens/Mehrzweckstreifens anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Entlang der vorhandenen und neuen Gräben, Gruppen und Gräbt hat eine naturnahe Uferbepflanzung (z. B. aus Röhricht und Schilf) zu erfolgen. Das Aufreinen dieser Gewässerzüge darf nur in größeren zeitlichen Abständen durchgeführt werden. Dabei ist der vorhandene Röhricht- und Schilfbewuchs zu schonen.

Nachrichtliche Übernahme

- Diesem Bebauungsplan liegt die Bauutzungsverordnung 1990 vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132) zugrunde, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466).
- Diesem Bebauungsplan liegt die Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung zugrunde.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Nordenham anzuzeigen.
- 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. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
- Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Gruppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.
- Gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz ist das Anlegen von Anpflanzungen (z. B. Bäume, Sträucher, Hecken etc.), Zäunen, Stapeln, Häufen und anderen, mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Einrichtungen, untersagt, wenn sie die Verkehrssicherheit und hier insbesondere die Sicht im Kreuzungsbereich beeinträchtigen.

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990)

Art der baulichen Nutzung

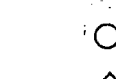


Allgemeines Wohngebiet (siehe Textliche Festsetzung Nr. A3)

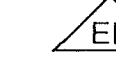
Maß der baulichen Nutzung

- z. B. GRZ 0,30 Grundflächenzahl (siehe Textliche Festsetzung Nr. A1)
 z. B. GFZ 1,0 Geschößflächenzahl entfällt (s. Textl. Festsetzung Nr. A4)
 z. B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

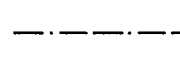
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

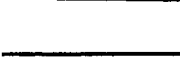


Baugrenze (siehe Textliche Festsetzung Nr. A2)

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



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



Einfahrt (siehe Textliche Festsetzung Nr. A5)

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



Zweckbestimmung: Wasserfläche (Graben/Gruppen)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Textliche Festsetzung Nr. B1)

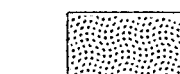


Anpflanzen: Bäume

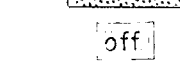


Anpflanzen: Sträucher

Grünflächen



Grünfläche



Zweckbestimmung: Öffentliche Grünfläche

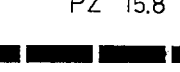


Zweckbestimmung: Spielplatz

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe Textliche Festsetzung Nr. A6)

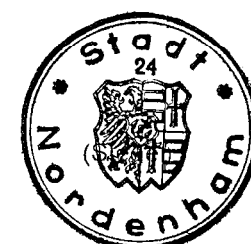


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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. 95 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 03. April 98



Bürgermeister

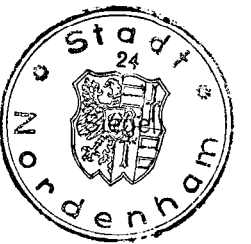
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.11.1997... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95... beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.11.1997... ortsüblich bekanntgemacht.

Nordenham, den 03. April 98



Stadtdirektor

Planunterlagen

Kartengrundlage: Blexen, Flur 5
 Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.10.97...). Sie sind 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 26.03.1998



i. A. Jahn
 Vermessungsrat
 Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hochbau- und Stadtplanungsamt der Stadt Nordenham.

Nordenham, den 03. April 98

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.01.1998... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.01.1998... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.02.1998 bis 03.03.1998... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nordenham, den 03. April 98



Stadtdirektor

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt 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 / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 3 Satz 1 öffentlich ausgelegt.

Nordenham, den ...

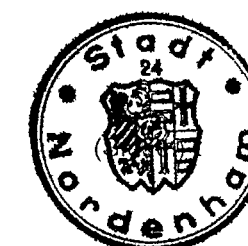
(Siegel)

Stadtdirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.03.1998... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 03. April 98



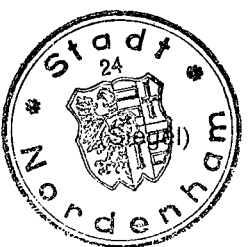
Bürgermeister

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 09.04.1998... im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den 20. April 98



Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den 24. FEB. 2000

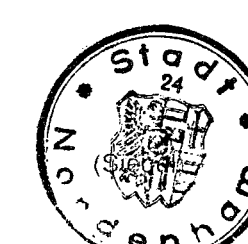


Stadtdirektor

Mangel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den 24. 08. 11



Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 95

der
 Stadt Nordenham

(Gebiet westlich des Blexer Friedhofes II)



Urschrift

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

