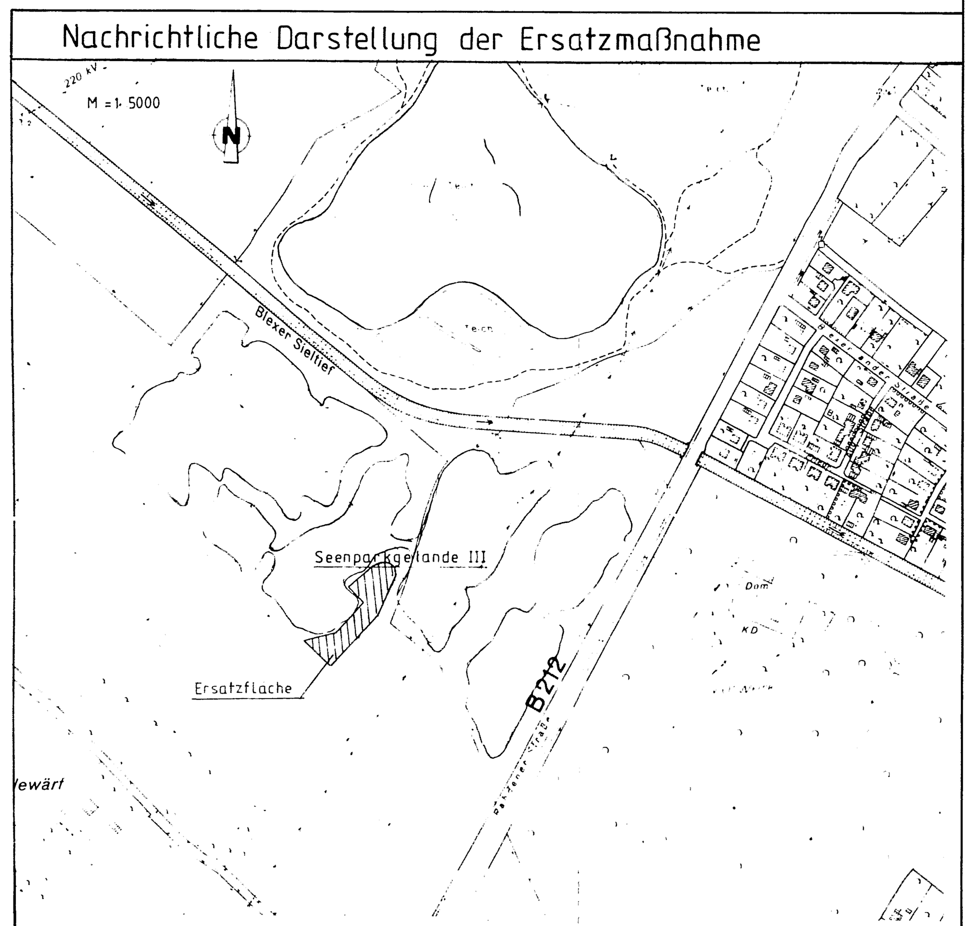
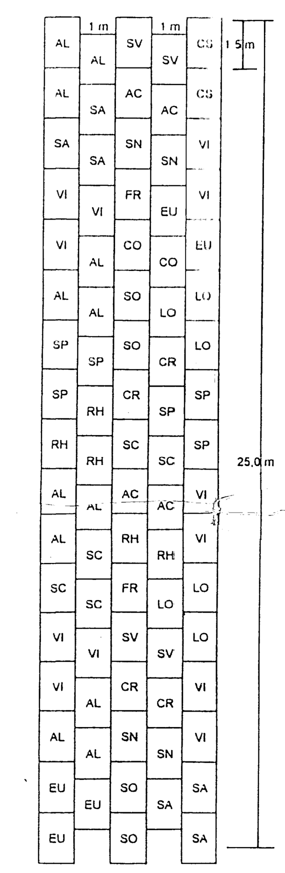
BEBAUUNGSPLAN NR. 78

Maßstab 1:1000

Nachrichtliche Darstellung der Ersatzmaßnahme



Pflanzschema A



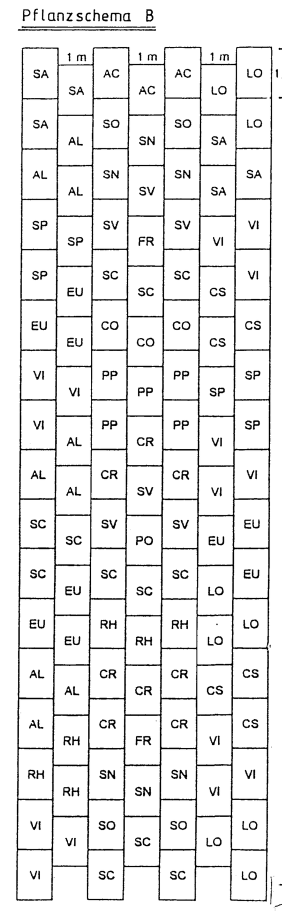
Pflanzschema
5-reihige Pflanzung

Abk	Geholzarten	
AC	Acer campestre	Feldahorn
AL	Alnus glutinosa	Schwarzerle
CO	Corylus avellana	Hasel
CR	Crataegus monogyna	Weißdorn
CS	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
EU	Euonymus europ.	Pfaffenhütchen
FR	Fraxinus excelsior	Esche
LO	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
RH	Rhamnus frangula	Faulbaum
SA	Salix aurita	Öhrweide
SC	Salix cinerea	Aschweide
SN	Sambucus nigra	Holunder
SO	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
SP	Salix purpurea	Purpurweide
SV	Salix viminalis	Hanfweide
VI	Viburnum opulus	Schneeball

Wuchsstärken

AC	1 x v. I. Heister, 100/125
AL	1 x v. I. Heister, 100/150
CR	2 x v. Sträucher, 100/150
CS	2 x v. Sträucher, 60/100
EU	2 x v. Sträucher, 100/150
FR	2 x v. Hochstamm 10/12
LO	1 x v. I. Sträucher, 70/90
RH	2 x v. Sträucher, 60/100
SA	1 x v. I. Sträucher, 70/90
SC	1 x v. I. Sträucher, 70/90
SN	1 x v. I. Sträucher, 70/90
SO	2 x v. Heister, 125/150
SP	1 x v. I. Sträucher, 70/90
SV	1 x v. I. Sträucher, 70/90
VI	2 x v. Sträucher, 100/150

Pflanzschema B



Pflanzschema
7-reihige Pflanzung

Abk	Geholzarten	
AC	Acer campestre	Feldahorn
AL	Alnus glutinosa	Schwarzerle
CO	Corylus avellana	Hasel
CR	Crataegus monog.	Weißdorn
CS	Cornus sanguinea	Hartriegel
EU	Euonymus europ.	Pfaffenhütchen
FR	Fraxinus excelsior	Esche
LO	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
PO	Populus tremula	Zitterpappel
PP	Prunus padus	Traubenkirsche
RH	Rhamnus frangula	Faulbaum
SA	Salix aurita	Öhrweide
SC	Salix cinerea	Aschweide
SN	Sambucus nigra	Holunder
SO	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
SP	Salix purpurea	Purpurweide
SV	Salix viminalis	Hanfweide
VI	Viburnum opulus	Schneeball

Wuchsstärken

AC	1 x v. I. Heister, 100/125
AL	1 x v. I. Heister, 100/150
CO	1 x v. I. Sträucher, 90/120
CR	2 x v. Sträucher, 100/150
CS	2 x v. Sträucher, 60/100
EU	2 x v. Sträucher, 100/150
FR	2 x v. Hochstamm 10/12
LO	1 x v. I. Sträucher, 70/90
PP	1 x v. I. Sträucher, 90/120
RH	2 x v. Sträucher, 60/100
SA	1 x v. I. Sträucher, 70/90
SC	1 x v. I. Sträucher, 70/90
SN	1 x v. I. Sträucher, 70/90
SO	2 x v. Heister, 125/150
SP	1 x v. I. Sträucher, 70/90
SV	1 x v. I. Sträucher, 70/90
VI	2 x v. Sträucher, 100/150

Planzeichenerklärung

Planzeichen | Darstellung | ● verwendet

1. Art der baulichen Nutzung

- Wohnbauflächen
- Kleinsiedlungsgebiete
- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Besondere Wohngebiete
- Gemischte Bauflächen
- Dorfgebiete
- Mischgebiete
- Kerngebiete
- Gewerbliche Bauflächen
- Gewerbegebiete ●
- Industriegebiete
- Sonderbauflächen
- Sondergebiet Bau- u Gartenmarkt ●

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 der Bebauung freizuhalten sind
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Schutzstreifen) ●
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
  - Aufschüttung
  - Abgrabung
  - Stützmauer

2. Maß der baulichen Nutzung

- GFZ 0,7 — Geschoßflächenzahl ●
- GF 500 m² — Geschoßfläche ●
- BMZ 3,0 — Baumassenzahl
- BM 4000 m³ — Baumasse
- 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
  - OK mind 116,0 m über NN — als Mindestgrenze
  - OK 116,0 m bis 124,5 m über NN — als Mindest- und Höchstgrenze
  - (OK) 124,5 m über NN — zwingend

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
  - Feuerwehr

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
  - V — Verkehrsberuhigter Bereich
  - P — Öffentliche Parkfläche
  - 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
  - Abwasser
  - Gas
  - Abfall
  - Fernwärme
  - Ablagerung
  - Wasser

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.
  - Graben ●
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung z.B.
  - Hochwasserrückhaltebecken
  - 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 standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. §9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB ●
- Anpflanzen z.B.
  - Bäume
  - Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. §9 Abs. 1 Ziffer 25b BauGB
- 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
- 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

- Der Räumstreifen ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ●
- Freihaltezone s. nachrichtliche Übernahme Nr. 4 ●
- 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

Sichtdreieck, ab 0,8 m über OK Fahrbahn von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten

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

Nordenham, den 24. 4. 95

(Siegel)

Bürgermeister | Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.10.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.02.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Nordenham, den 24. 4. 95

(Siegel)

Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gemarkung Nordenham, Flur 2 Hw.
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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15. April 1993). 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 19. April 1995

Katasteramt Brake | (Siegel) | I.A. Unterschrift Dipl.-Ing. Herbert Gaebel Vermessungsamtsrat

Planverfasser

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

Nordenham, den Mai 1994

i.A. Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.11.1994 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 30.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.12.94 bis 09.01.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 24. 4. 95

(Siegel)

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 öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den ....

(Siegel)

Stadtdirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.03.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 24. 4. 95

(Siegel)

Bürgermeister | Stadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 09.05.95 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ....) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch .... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Brake, den 17.7.95

Aufsichtsbehörde:

Landkreis Wesermarsch

(Siegel) Landkreis Wesermarsch 65 Brake

Unterschrift (Mangel) Baudirektor

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 11.08.95 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 11.08.95 rechtsverbindlich geworden.

Nordenham, den 25. Sep. 1995

(Siegel)

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 14. Juli 98

(Siegel)

Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

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

Nordenham, den 12. AUG. 2002

(Siegel)

Stadtdirektor

Textliche Festsetzungen

I. SO Bau- und Gartenmarkt

Das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Bau- und Gartenmärkten.

Zulässig sind

1. Einzelhandelsbetriebe mit folgendem Warensortiment:
   a) Bauprodukte (Baustoffe und Bauteile)
   b) Holz und Holzwerkstoffe
   c) Metall und Metallwerkstoffe
   d) Kunststoffe und Kunstwerkstoffe
   e) Werkzeuge
   f) Bastelartikel und Kleinmaterial
   g) Kfz-Zubehör und Ersatzteile
   h) Fahrradzubehör und Ersatzteile
   i) Pflanzen, Sämereien, Erde und Pflanzzubehör
   j) Zäune und Einfriedungen
2. Gartenbaubetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

II. GE_1 Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel, Textilien, Elektro- und Elektronikartikel, Schuh- und Lederwaren und sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher, denen vergleichbar sind, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sind generell nicht zulässig (§ 1 Absatz 6 BauNVO, i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Die gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 2 und 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil der Satzung.

GE_2 wie GE_1, jedoch sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig (§ 1 Abs. 6 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO).

III. GE_2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Baunutzungsverordnung und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig, außer auf den besonders festgesetzten Flächen.

IV. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

Nachrichtliche Übernahme

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß Nds. Denkmalschutzgesetz 1978 unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.
2. Vorhandene offene Gewässer und Gräben müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z.B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen, Verfüllungen sind nicht zulässig. Sie bedürfen - als begründete Ausnahme - einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
3. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grüppen und Grenzgräben sind nach dem Nieders. Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.
4. Innerhalb der Baubeschränkungszone von 40 m vom Fahrbahnrand der B 212 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden (§ 24 NStrG).

Hinweise

1. Diesem Bebauungsplan liegt die BauNVO 1990 vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132) zugrunde, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
2. Der Bebauungsplan überplant den in der Übersicht schraffierten Teil des Bebauungsplanes Nr. 53. Für diesen Teilbereich wird der Bebauungsplan aufgehoben.

Bebauungsplan

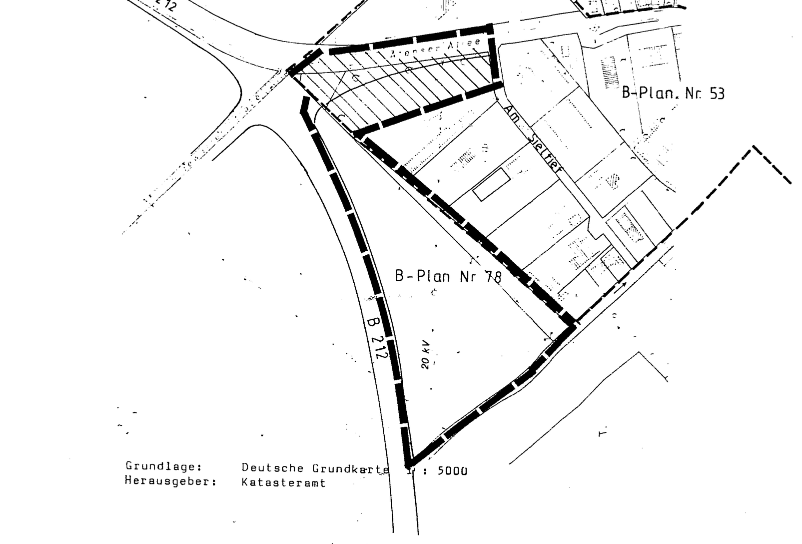
NR. 78

der

Stadt Nordenham

(Gewerbegebiet „Am Sieltief")

Übersichtsplan 1: 5000



Grundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000
Herausgeber: Katasteramt