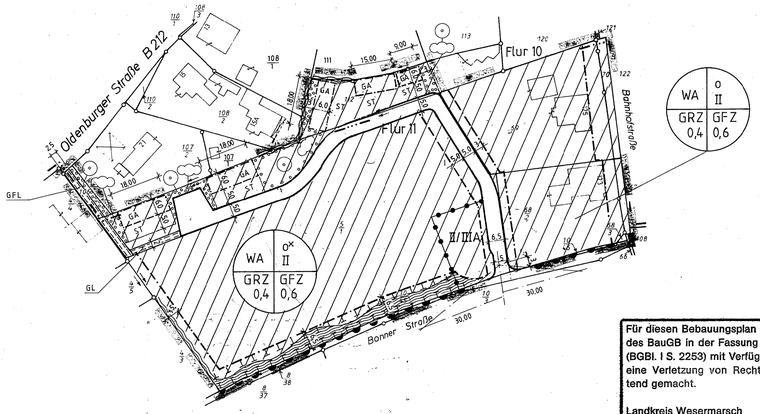
BEBAUUNGSPLAN NR. 71

Maßstab 1:1000



Für diesen Bebauungsplan wird gemäß § 11 Abs. 3 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) mit Verfügung vom 22.2.91 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Landkreis Wesermarsch Brake 22. FEB. 91
Im Auftrag
(Lange)
Baudirektor

Landkreis Wesermarsch 59 Brake

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 10 ABS. 1 UND DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 27.8.1986 (BGBL. I S. 2253) ZUSETZT HANDELT

Gesetz vom 13.10.1986 323

Stadt Nordenham Satzung Nr. 71

NORDENHAM, DEN 29.10.1990

BÜRGERMEISTER U. Münzberg — STADTDIREKTOR DR. L. KNIPPERT

VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 02.11.1989 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 71 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 09.11.1989 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

STADTDIRECTOR

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, GEMARKUNG Nordenham, FLUR 10 u. 11, MASSSTAB 1:1000, STAND 30.05.1990
HERAUSGEBER: KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH STAND VOM 30.05.1990. 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 07.11.1990
KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER
VERM.-OBERRAT

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON Hochbau- und Stadtplanungsamt der Stadt Nordenham

NORDENHAM, DEN 02.02.1990
i.A.

DIE ZUSTIMMUNG DES RATES DER STADT ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ERFOLGTE IN DER SITZUNG AM 23.05.1990.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB WURDEN ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM 15.06.1990.
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN ÖFFENTLICH ausgelegen VOM 25.06.1990 BIS 31.08.1990 VOM ~~BIS~~ ~~BIS~~

NORDENHAM, DEN 29.10.1990
STADTDIRECTOR

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 30.08.1990 DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB BESCHLOSSEN. DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 13 ABS.1 SATZ 2 BAUGB WURDE MIT SCHREIBEN VOM 11.09.1990 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.
DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 UND § 3 ABS. 3 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 18.10.1990 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

NORDENHAM, DEN 29.10.1990
BÜRGERMEISTER — STADTDIRECTOR

IM ANZEIGEVERFAHREN HABE ICH MIT VERFÜGUNG VOM HEUTIGEN TAGE, AZ. UNTER AUFLAGEN / MIT MASSGABE GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 6 ABS. 2 UND 4 BAUGB ANERKANNT. FÜR DIE IM BEBAUUNGSPLAN BENANNTEN KENNTLICH GEMACHTEN TEILE KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT.

DEN

UNTERSCHRIFT

(Nichtzutreffendes streichen)
Zuständige höhere Verwaltungsbehörde einfügen.

~~DIE DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES~~ DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 17.05.91 IM AMTSBLATT NR. 20 für den Regierungsbezirk Weser-Ems BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST SEITDEM AM 17.05.1991 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

NORDENHAM, DEN 28.05.1991
STADTDIRECTOR

(Nichtzutreffendes streichen)

INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST EINE VERLETZUNG DER IN § 214 ABS. 1 SÄTZE 1 NR. 1 UND 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

NORDENHAM, DEN 02. APR. 1993
STADTDIRECTOR

(Nichtzutreffendes streichen)

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

Nordenham, DEN 12. JAN. 2005
Bürgermeister

(Nichtzutreffendes streichen)

Textliche Festsetzungen

I. WA: Die gemäß § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil der Satzung.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind besonders festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

a) Der innerhalb der Fläche festgesetzte offene Wasserzug ist so auszubilden, daß ökologisch günstige Bedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt entstehen.
Dies gilt insbesondere für die Profilierung und Gestaltung der Uferregion. Uferbefestigungen sind nicht zulässig.

b) Die Freiflächen der Gemeinschaftsanlagen, außer Stellplätzen und Flächen für festgesetzte Pflanzgebote, sind mit mind. 25 % ihrer Flächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen sowie heimischen Stauden zu bepflanzen.
Je 200 qm ist mind. 1 Baum anzupflanzen.

c) Mind. 10 % der Stellplatzflächen einschl. Zufahrten sind mit standortgerechten Laubgehölzen zubepflanzen. Je 200 qm ist mind. 1 Baum anzupflanzen.

III. o×: abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
Sofern eine Zeilenbauweise von der geraden Längsachse abweicht und eine abgewinkelte oder abgerundete Form gewählt wird sind Gebäude über 50m bis max. 140 m Länge zulässig.

Nachrichtliche Eintragung

a) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß Nds. Denkmalschutzgesetz (in der jeweils gültigen Fassung) unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

b) Bei Änderungen an Gewässern ist eine Genehmigung nach dem Niedersächsischem Wassergesetz einzuholen.

c) Diesem Bebauungsplan liegt die BauNVO 1990 vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132) zugrunde.

PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanzV 81

(DARSTELLUNG IM VERKLEINERTEN MASSTAB) — 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
- GL: Mit Geh- u. Leitungsrecht zu belastende Fläche, zugunsten der Öffentlichkeit
- GFL: GL: Geh- u. Leitungsrecht zugunsten d. Öffentlichkeit; F: Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 4/4 u. 4/5

2. Maß der baulichen Nutzung
- (0,7) GRZ 0,7 — Geschoßflächenzahl
- GF 500 m² — Geschoßfläche
- 3,0 BMZ 3,0 — Baumassenzahl
- BM 4000 m³ — Baumasse
- 0,4 GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- GR 100 m² — Grundfläche
- Zahl der Vollgeschosse:
  - III als Höchstgrenze
  - (III) als Mindest- und Höchstgrenze
  - (V) zwingend
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze:
  - 12,0 m über einem Bezugspunkt
  - 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 ÜNN — Unterkante
  - als Mindestgrenze: OK mind. 116,0 m über NN
  - als Mindest- und Höchstgrenze: OK 116,0 m bis 124,5 m über NN
  - (OK 124,5 m über NN) zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o — Offene Bauweise
- o× — siehe unter textl. Festsetzung Nr. II
- 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 Feuerwehr

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Straßenverkehr
- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und für den Hauptverkehr bedeutsame Straßen
- P Parkplatz
- Bahnanlagen
- Bahnanlagen
- Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
- z.B. Hauptwanderweg
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
  - Zweckbestimmung
  - Flughafen
  - Segelfluggelände

6. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsberuhigte Straße auch gegen den Verkehrsfluß beruhigter Zweckbestimmung
- Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung:
  - P Öffentliche Parkfläche
  - A Fußgängerbereich
  - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
  - z.B. E Einfahrt
  - z.B. E 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
In Bebauungsplänen sind Grünflächen als öffentliche oder private Grünflächen besonders zu bezeichnen. In Bebauungsplänen kann die Flächenmarkierung auch als Rastergrau 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.
  - offenzuhaltender Wasserzug
  - Überschwemmungsgebiet
  - Umgrenzung der Flächen mit wasserwirtschaftlichen Festsetzungen
  - Zweckbestimmung z.B.
  - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
  - Schutzgebiet für Oberflächenwasser

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 z.B.
  - Bäume
  - Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung 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 Naturlandpark — ND Naturdenkmal
  - L Landschaftsschutzgebiet — LB Geschützter Landschaftsbestandteil

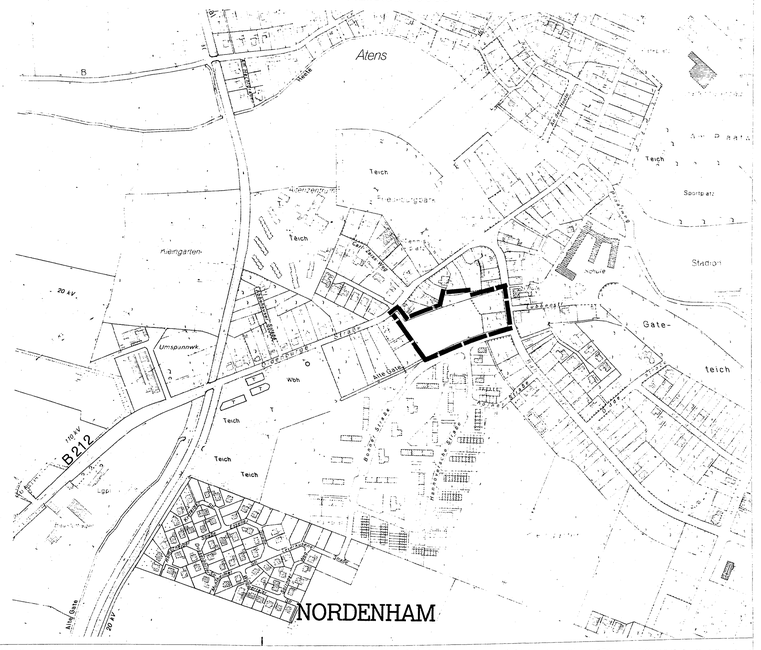
14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen unbewegliche Kulturdenkmale die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan zur formlich festgelegten Sanierungsgebiete
- Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan zur formlich festgelegten Sanierungsgebiete

15. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

Maßstäbe, Mindestbreite und Mindesttiefe der Baugrundstücke
- F mmd. Mindestgröße
- b mmd. Mindestbreite
- t mmd. 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 erforderlich wird

Ergänzend verwendete Planzeichen zur PlanzV. 81
- Sichtdreieck

BEBAUUNGSPLAN NR. 71 der STADT NORDENHAM

(Gebiet zwischen Oldenburger Straße und Bonner Straße)

Maßstab 1:5000