

S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan III A der Stadt Nordenham für ein Gebiet südlich der "Butjadinger Bahnlinie" und östlich des Mittelweges vom 12. September 1968

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 (Nds. GVBl. Sb. I S. 126) in der Fassung vom 26. April 1968 (Nds. GVBl. S. 69) in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) hat der Rat der Stadt Nordenham in seiner Sitzung am 12. September 1968 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Bestandteile

Bestandteil dieser Satzung ist die Planzeichnung.

§ 2

Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt die Flurstücke 1/2, 1/1 der Flur 15, Gemarkung Nordenham, 1/1, 1/2, 29/1, 29/3, 29/4 bis 29/15, 41/31, 41/33 der Flur 16, Gemarkung Nordenham.

(2) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet worden.

§ 3

Bauland

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung - mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen - ist Bauland.

§ 4

Bauweise

Im Geltungsbereich dieser Satzung ist nur die offene Bauweise zulässig.

§ 5

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt worden.

§ 6

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden die Bauflächen nach der Art der baulichen Nutzung folgendermaßen gegliedert:

1. "Reines Wohngebiet"
im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung
2. Sondergebiet "Läden"
im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung.

§ 7

Maß der baulichen Nutzung

(1) Im "Reinen Wohngebiet" wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Für die eingeschossige Bebauung

eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3
eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,3.

In den Dachgeschossen können selbständige Wohnungen eingebaut werden. Die Dachgeschosse können über 50 % ihrer Grundfläche zu wohnlichen Zwecken ausgebaut werden, dabei dürfen die festgesetzten Grund- und Geschosflächenzahlen nicht überschritten werden.

Für die zweigeschossige Bebauung

eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3
eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,6.

Für die dreigeschossige Bebauung

eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3
eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,7.

(2) Im Sondergebiet "Läden" wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Geschoszahl	I
Grundflächenzahl	0,4
Geschosflächenzahl	0,5.

Garagen und Nebengebäude

(1) Im "Reinen Wohngebiet" dürfen nördlich der Wohnstraße A (Reithfelder Straße) sowie nördlich und westlich der Wohnstraße B nur Sammelgaragen, und zwar nur innerhalb der für diese Anlagen mit "Garagen" bezeichneten Flächen errichtet werden.

(2) Im übrigen Gebiet dürfen Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der für diese Anlagen in der Planzeichnung festgesetzten Flächen errichtet werden.

(3) Die Zahl der zulässigen Garagen wird durch die §§ 12 und 15 der Baunutzungsverordnung bestimmt.

Firstrichtung

Die in der Planzeichnung dargestellten Firstrichtungen der Gebäude gelten aus der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufgestellten Satzung über die besonderen Anforderungen an die Baugestaltung als nachrichtlich übernommen.

Elt- und Telefonleitungen

Eltleitungen sind sämtlich zu verkabeln. Fernmeldeleitungen können nach § 1 des Telegrafengesetzes vom 18. Dezember 1899 (RGBl. S. 705) als Freileitungen errichtet werden, doch sollen auch diese Leitungen nach Möglichkeit unterirdisch geführt werden.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG in Kraft.

Nordenham, den 12. September 1968

Liellenthal
Liellenthal
Bürgermeister



Böhme
Böhme
Generalmagister

Beauftragt:

Anders

Verwaltungsgeschäftsstelle

NACH § 11 DES BUNDESSAUGESETZES
V. 23. JUNI 19 0 (BUNDESGES. I. 1 S. 341) GEMÄSS
VERFUGUNG VOM 25. XI. 68
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VER. BEZIRKES OLDENBURG
Oldenburg, den 25. XI. 19 68

Im Auftrage;
gez. Dr. Ing. Herde

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan III A der Stadt Nordenham für ein Gebiet südlich der "Butjadinger Bahnlinie" und östlich des Mittelweges

§ 1

Grundlagen und Zweck des Bebauungsplanes

(1) Der Bebauungsplan ist unter Zugrundelegung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 12. September 1968 beschlossen worden.

(2) Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 unter Zugrundelegung des in § 1 des Bundesbaugesetzes aufgezeigten städtebaulichen Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

(3) Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Gebiet südlich der "Butjadinger Bahnlinie" und östlich des Mittelweges sicherstellen.

§ 2

Planunterlagen

Als Planunterlage ist eine Karte M 1 : 1000, aufgestellt vom Katasteramt Brake, verwendet worden.

§ 3

Betroffene Flurstücke

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Flurstücke betroffen:

1/2, 1/1 der Flur 15, Gemarkung Nordenham, 1/1, 1/2, 29/1, 29/3, 29/4 bis 29/15, 41/31, 41/33 der Flur 16, Gemarkung Nordenham.

Bodenordnung und Erschließung

Die Flurstücke 1/1 der Flur 15 und 1/1, 29/1 der Flur 16 befinden sich im Privateigentum. Das aus diesen Grundstücken für die Erschließung benötigte Straßengelände soll erworben bzw. übernommen werden. Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 BBauG sollen nur getroffen werden, wenn ein Erwerb auf freiwilliger Basis nicht zustande kommt. Die übrigen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Nordenham oder sind als Erbbaurechte an private Bauherren ausgegeben. Für diese Flächen sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Erschließung des gesamten Geländes muß noch zum größten Teil durchgeführt werden.

§ 5

Kosten

Für die Erschließung des gesamten Geländes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Nordenham voraussichtlich Kosten in Höhe von DM 1.950.000,--. Sie werden durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gedeckt.

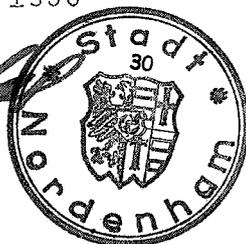
§ 6

Versorgungseinrichtungen

Die Beseitigung des Schmutzwassers sowie des Oberflächenwassers erfolgt durch die städtische Kanalisation (Trennsystem). Die Versorgung des Baugebiets mit Wasser, Gas und Strom erfolgt durch das öffentliche Versorgungsnetz.

Nordenham, den 12. September 1968

Lielienthal
Lielienthal
Bürgermeister



Böhme
Böhme
Stadtdirektor