

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund 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. 123, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 25. APR. 2008



Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Nordenham, den 25. APR. 2008



Bürgermeister

Planunterlage

Liegenschaftskarte : 65 28 C
Gemarkung : Nordenham Flur : 11 Maßstab : 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 - VORIS 21160 01-). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.9.2007...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake, den 21.4.2008



Katasteramt Brake

Schlosser
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch die GNSG-Wohnbau GmbH, Marktplatz 6, 26954 Nordenham.

Nordenham, den 21.4.2008



GNSG Wohnbau
Gemeinschaft Norddeutscher Städtebauingenieurvereine
Marktplatz 6, 26954 Nordenham

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.06.2007 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 01.10.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.10.2007 bis 09.11.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 25. APR. 2008



Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.12.2007 den ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.01.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.01.2008 bis 15.02.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 25. APR. 2008



Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.03.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 25. APR. 2008



Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB zum 02.05.08 im Amtsstatt für den Landkreis Wesermarsch bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den 02. MAI 2008



Bürgermeister

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 01.02.09



Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahme

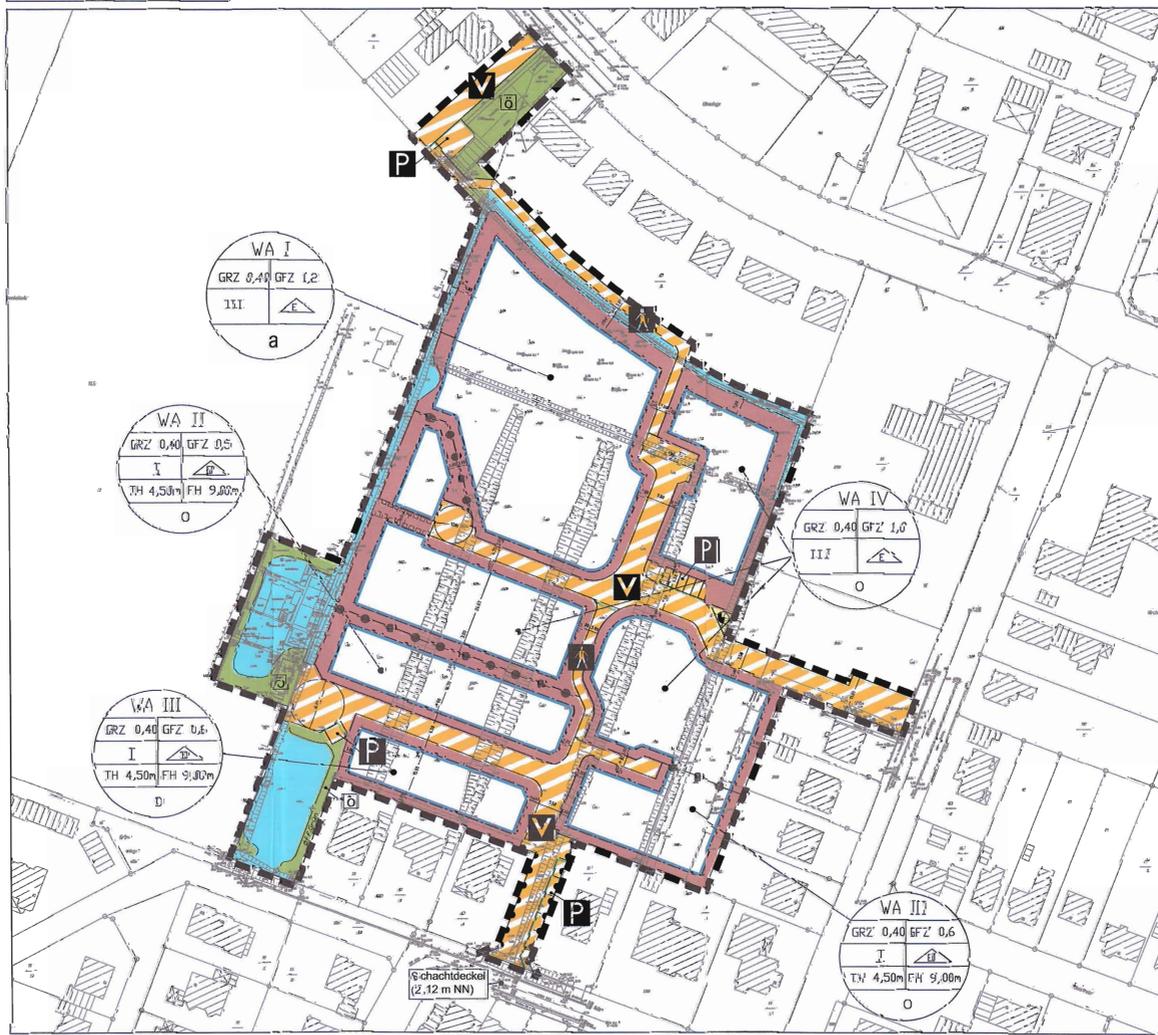
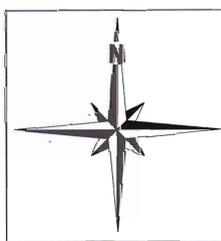
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege- oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham 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 Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Zur Unterhaltung und Aufreinigung der Grenzgräben sind die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet. Eine Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen. Der Wasserabfluss ist jederzeit zu gewährleisten.

Hinweis

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Textliche Festsetzung

- Der Bezugspunkt für die zulässigen maximalen Höhen baulicher Anlagen bildet die Straßenoberkante (Schachtdeckel Mischwasserkanal) der Bremer Straße im Bereich zwischen den Häusern Nr. 6 und Nr. 8 (2,12 m NN).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden. Im Bereich von Wasserflächen ist hierzu ein Abstand von mindestens 5 m zu diesen Wasserflächen einzuhalten.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zul. Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 % überschritten werden.
- Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Bei der Ermittlung der Geschossflächen gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- Je angefangenen 500 m² Baugrundstück ist eine standortgerechte, einheimische Laubbauholzart zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. Die Qualität der pflanzenden Bäume sollten Hochstämme mit mindestens 10 - 12 cm Stammumfang sein.



Lageplan M 1:1000

Planzeichenerklärung

(Gemäß Planzeichenerklärung vom 18.12.1990)

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- P Öffentliche Parkfläche
- Rad- bzw. Fußwege
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- G Öffentliche Grünfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität (Transformator)

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

- Wasserfläche (Gräben/Gruppen/Teich)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs des B-Planes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Mit Lastungsrechten zu belastende Fläche

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

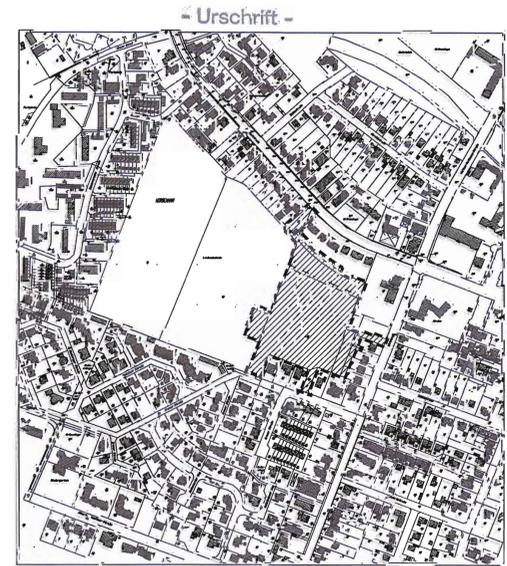
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. GFZ 1,0 Geschossflächenzahl (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise - Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von <= 80 m.
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Bebauungsplan Nr. 123

"Gebiet westlich des Mittelweges, zwischen Bahnhofstraße und Bremer Straße" der Stadt Nordenham



Übersichtsplan M 1:5000