

Textliche Festsetzungen

A) Allgemeine textliche Festsetzungen

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Absatz 4 Bauutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden.
- Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl gemäß § 20 Absatz 3 Bauutzungsverordnung sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Bauutzungsverordnung und Nebenanlagen gemäß § 14 Bauutzungsverordnung nicht zulässig.
- Im Kleinsiedlungsgebiet sind Ausnahmen gemäß § 2 Absatz 3 Ziffer 3 und 4 Bauutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nr. 1 und § 1 Absatz 9 Bauutzungsverordnung nicht zulässig.

B) Maßnahmen zum Schutz und 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 Laubgehölzen und Sträuchern (in der Regel 2 x verschult) zu bepflanzen (z. B. Feldahorn, Schwarzerle, Hasel, Weißdorn, Hartriegele, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Ohrweide, Aschweide, Purpurweide, Hanfweide, Holunder, Vogelbeere, Schneeball, Esche, Faulbaum, Hundstrolche). Andere standortgerechte Gehölzarten sind darüber hinaus zulässig. Das im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzschema ist einzuhalten, insbesondere der hier aufgezeigte Pflanzabstand. In Längsrichtung kann der Abstand der Pflanzinseln untereinander zwischen 0 bis 10 m frei gewählt werden.
- Insgesamt müssen 9 % des Baugrundstückes (hierzu zählt auch die unter B1/1 genannte Fläche) mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen und Sträuchern (in der Regel 2 x verschult) bepflanzt werden (Pflanzarten siehe Punkt B1/1). Andere standortgerechte Gehölze sind darüber hinaus zulässig. Der Pflanzabstand der Pflanzen untereinander beträgt bei Neuanpflanzungen 1,00 x 1,50 m.
- Die entlang der Straße A vorhandenen Straßenbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

C) Maßnahmen zum Schutz vor Bodenaltlasten

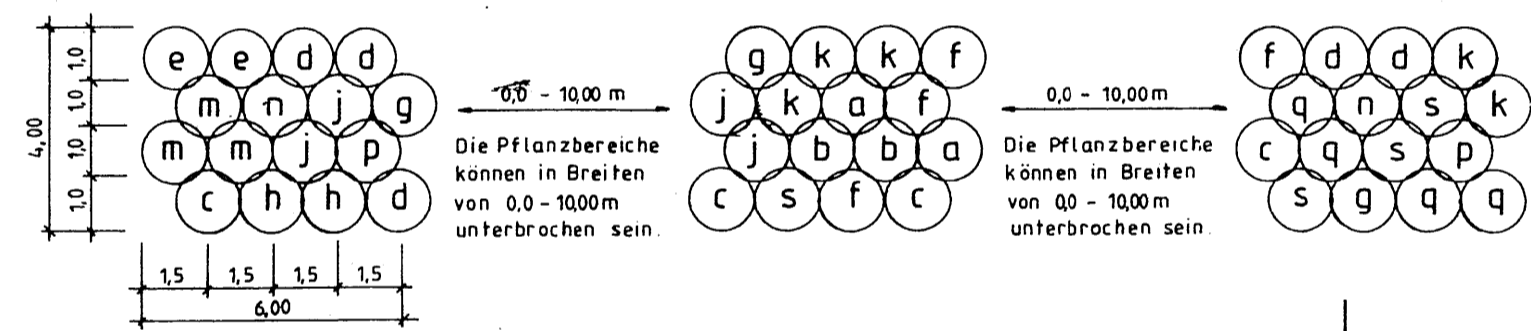
- Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit einer Altlast aus Hausmüll belastet. Der hier gewachsene Boden ist in seiner Lage zu belassen und mit Rasen oder Bodendeckern zu bepflanzen.
- Ein- und Ausfahrten zu den Hausgrundstücken sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen möglich, jedoch nur in einer Gesamtbreite von 2,8 m pro Grundstück. Das Planzeichen Nr. 6.4 (siehe Planzeichenerordnung) bleibt von dieser Regelung unberührt.

Nachrichtliche Übernahme

- Diesem Bebauungsplan liegt die Bauutzungsverordnung 1990 vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132) zugrunde, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsleichterungs- u. Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz 1978, zuletzt geändert durch Art. 43 des Niedersächsischen Rechtsvereinfachungsgesetzes vom 22. März 1990 (Nieders. GVBl. S. 101), unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Nordenham anzuzeigen.
- Vorhandene offene Gewässer und Gräben müssen in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z. B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
- Zur Aufreinerung und Unterhaltung der Gräben und Grenzgräben sind nach Niedersächsischem Wassergesetz die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinerung hat regelmäßig 1x jährlich zu erfolgen.

Pflanzschema

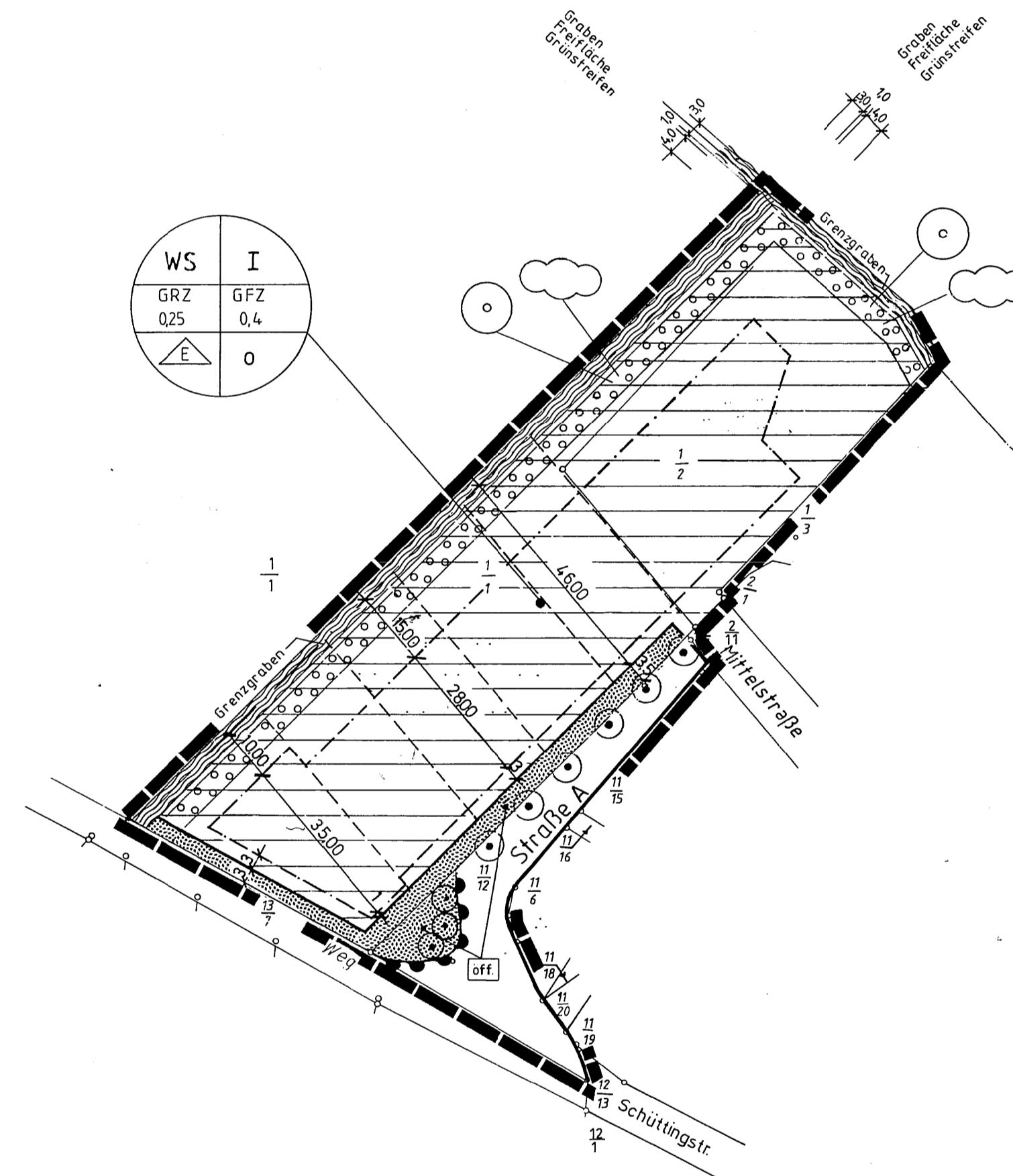
(siehe textliche Festsetzung Nr. B)



- | | |
|----------------------|-------------------|
| a) Weißdorn | k) Heckenkirsche |
| b) Vogelbeere | l) Hasel |
| c) Schwarzerle* | m) Hanfweide |
| d) Schneeball | n) Feldahorn* |
| e) roter Hartriegele | o) Esche* |
| f) Purpurweide | p) Aschweide |
| g) Pfaffenhütchen | q) Traubenkirsche |
| h) Ohrweide | |
| i) Hundstrolche | (* Bäume) |
| j) Holunder | |

BEBAUUNGSPLAN NR. 87

Maßstab 1:1000



Planzeichenerklärung

(Gemäß Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990)

Art der baulichen Nutzung

WS Kleinsiedlungsgebiet

Maß der baulichen Nutzung

z. B. GRZ 0,25 Grundflächenzahl

z. B. GFZ 0,4 Geschossflächenzahl

z. B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o Offene Bauweise
 E Nur Einzelhäuser zulässig
 --- Baugrenze

Verkehrsflächen

6.1 Straßenverkehrsfläche
 6.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textl. Festsetzung Nr. C)

Grünflächen

Grünfläche
 öff. Öffentliche Grünfläche (siehe [textl. Festsetzung Nr. C])

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

Wasserfläche (Gräben/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
 o Anpflanzen: Bäume
 o Anpflanzen: Sträucher
 o Erhaltung: Bäume

(siehe textl. Festsetzung Nr. B)

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

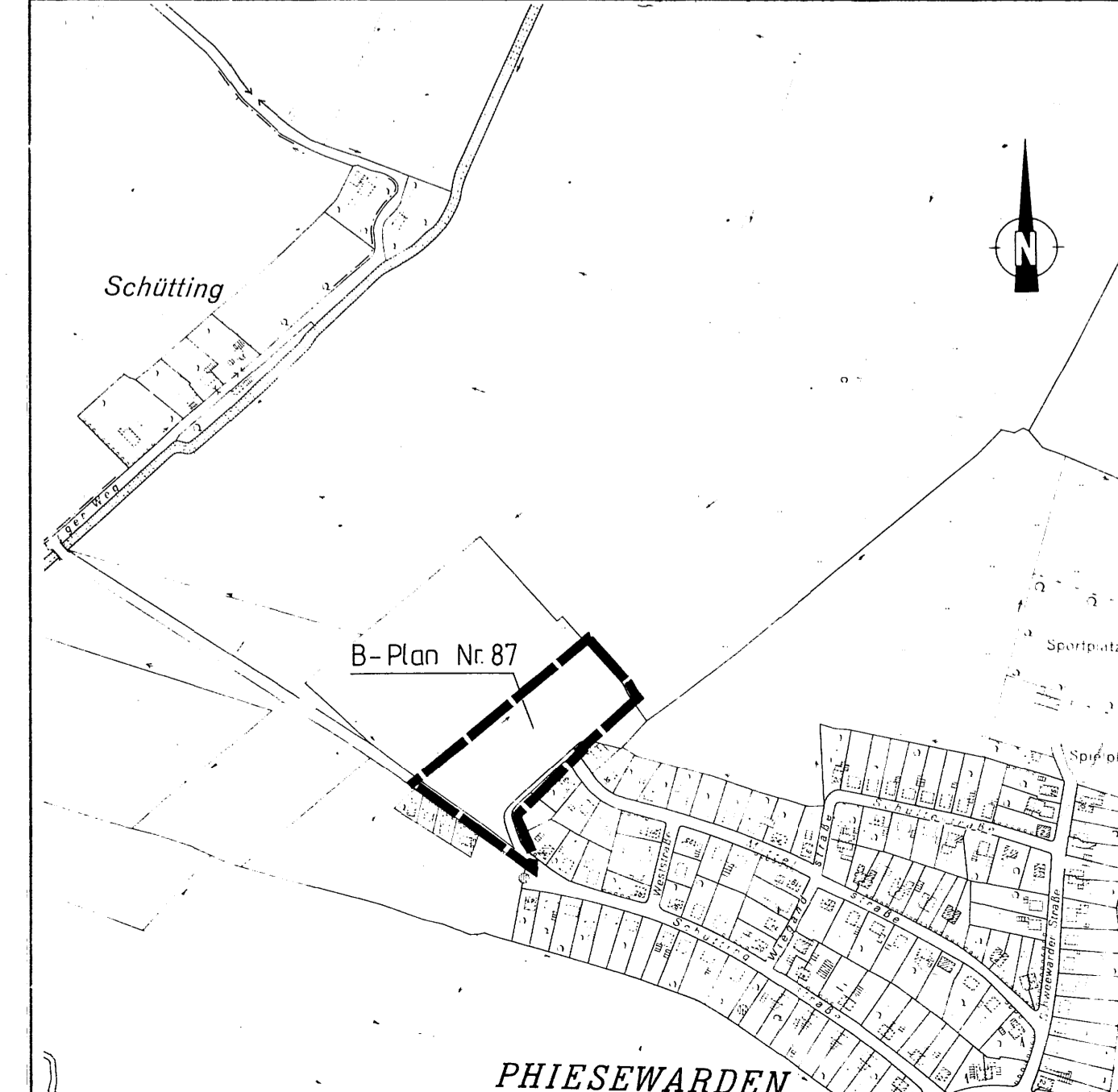
BEBAUUNGSPLAN NR. 87

der Stadt Nordenham

(Gebiet westlich der Mittelstraße im Ortsteil Phiesewarden)

- Urschrift -

Übersichtsplan M = 1:5000



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

Nordenham, den 22. Aug. 96

[Signatures]

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.11.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.03.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Nordenham, den 22. Aug. 96

[Signature]

Planunterlage

Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte:
 Maßstab: 1:1.000

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 19.03.1989, 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 08. März 1995). 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. Aug. 1996

[Signatures]

Planverfasser

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

Nordenham, März 1995

[Signature]

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.04.1995 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 03.05.1995 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.05.1995 bis 13.06.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nordenham, den 22. Aug. 96

[Signature]

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.01.96 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 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 28.02.96 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.03.96 bis 09.04.96 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nordenham, den 22. Aug. 96

[Signature]

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.96 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 22. Aug. 96

[Signatures]

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 27.8.96 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 28.08.96

[Signature]

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 3.11.1996 im Amtsblatt Nr. 68 für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 3.11.96 rechtsverbindlich geworden.

Nordenham, den 18.11.96

[Signature]

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 11. Juli 98

[Signature]

Mängel der Abwägung

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

Nordenham, den 18.06.12

[Signature]