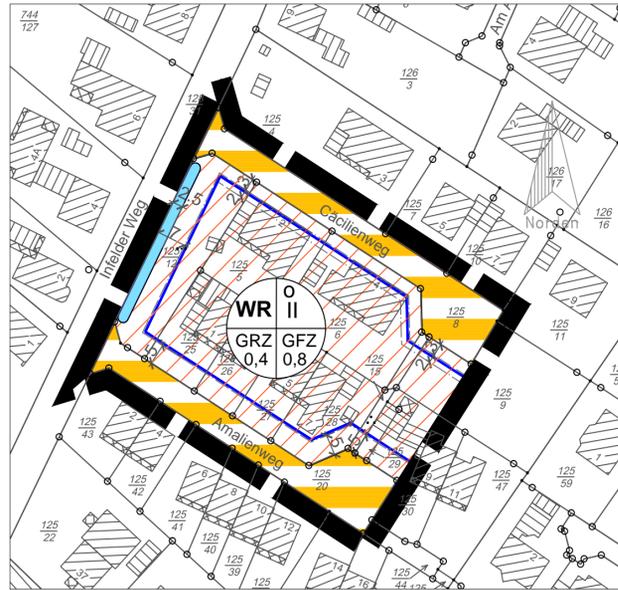


Bebauungsplan Nr. 9 - 2. Änderung - der Stadt Nordenham

(Gebiet im Ortsteil Abbehausen, östl. Infelder Weg)

M 1: 1000



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Innerhalb des reinen Wohngebietes sind in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 9, 1. Änderung, (rechtswirksam seit 06.02.1976) ausschließlich Wohngebäude zulässig. Die gemäß § 3 Abs. 3 BauGB als Ausnahme zulässigen baulichen Anlagen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

Maß der baulichen Nutzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 9, 1. Änderung, auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB nicht angerechnet. Das gleiche gilt für die baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Überbaubare Grundstücksflächen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Diese Flächen sind teilweise für Garagen und Nebengebäude in Anlehnung an die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 separat abgegrenzt.

Nachrichtliche Übernahme

1. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder 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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Tel. 04731 84200, und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Tel. 0441 79921-20 bzw. 22, 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 Arbeit gestattet.

2. Gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStRG) ist das Anlegen von Anpflanzungen (z. B. Bäume, Sträucher, Hecken etc.), Zäunen, Stapeln, Haufen und anderen, mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Einrichtungen, untersagt, wenn sie die Verkehrssicherheit und hier insbesondere die Sicht im Einmündungsbereich beeinträchtigen.

3. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder -kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

4. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich am Infelder Weg ein Grenzgraben III. Ordnung der Stadt Nordenham befindet. Es ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von mindestens 3 m, gemessen von der Böschungsoberkante der zukünftigen Geländehöhen, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Hinweise

1. Diesem Bebauungsplanänderungsbereich liegen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt [BGBl.] I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466), und die sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

2. Im Plangebiet bestehen ggf. Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Vor dem Baubeginn von Bauvorhaben sind die aktuellen Bestandspläne bei den verschiedenen Versorgungsunternehmen einzuholen.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen gem. Planzeichenerverordnung von 1990 (Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl

GFZ 0,8 zulässige Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

Baugrenze für Garagen u. Nebengebäude

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4 BauGB)

Graben

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Fläche des Geltungsbereiches: 5047 m²

Bebauungsplan Nr. 9, 2. Änderung der Stadt Nordenham

(Gebiet im Ortsteil Abbehausen, östlich Infelder Weg)

Übersichtsplan

M 1:5000

