

**Textliche Festsetzungen**

- A) Allgemeine textliche Festsetzungen**
- Auftrag der nicht überbauten Grundstücke sind Garagen gemäß § 12 (6) der BauVO und Nebenanlagen in Sinne von § 14 (1) Satz 3 der BauVO nicht zulässig. Garagen und Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straße haben.
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche der in § 19 Absatz 4 Bauzuvorverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 30% überschritten werden.
  - Die gemäß § 9 Absatz 1 Nr.21 Baugesetzbuch mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche wird zugunsten der rückwärtigen Baugrundstücke und der Versorgungsträger befreit.
  - In allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1-6 Bauzuvorverordnung (hier: Betriebs des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr.1 und § 1 Abs. 9 Bauzuvorverordnung nicht zulässig!
  - Entlang der vorhandenen Gräben (Gewässer II. Ordnung) müssen Garagen gemäß § 12 (f) der BauVO und Nebenanlagen in Sinne von § 14 der BauVO einen Mindestabstand von 10,00 m von der Böschungsoberkante der Gräben einhalten.

**B) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- Die mit einem Planzettel gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch festgesetzte Fläche ist ausschließlich mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bepflanzung Hester 2 x v. J. Mindestgröße 100-175 cm oder Stammboch 2 x v. J. mit Balken, STU 14-19 cm. Arten wie z.B.: Ahornarten, Schwarzerle, Grauerle, Hängegale, Weißdorn, Faulbaum, Gemeine Esche, Silberpappel, Grünsipappel, Zittermelde, Steiche, Weidenarten, Schwarzer Holunder, Eberesche. Keine Verwendung von Nadelgehölzen.
- Insgesamt müssen 30% des Baugrundstückes (hierzu zählt auch die unter B1 genannte Fläche) mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern (in der Regel 2 x verschult) bepflanzt werden. Der Pflanzabstand der Pflanzen untereinander beträgt bei Neupflanzung 1 x 1,50 m.
- Unter Berücksichtigung des § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB sind weitere erforderliche Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als an Ort des Eingriffes erforderlich. Das Flurstück 45, Flur 20 der Gemarkung Blexen u. des Flurstück 13/8 der Flur 40 der Gemarkung Blexen, dienen dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Sinne des § 12 (2) BauGB. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt entsprechend den Vorgaben in der Begründung des Bauzuvorverordnungs (Balen 13/1 und Balen 14 + 15 d. ökologischen Gutachtens in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch zwischen der Stadt Nordenham und einem Erschließungsträger. Mit der Umsetzung der Maßnahmen ist spätestens dann zu beginnen, wenn die Grundstücke nach § 30 BauGB beachtlich genutzt werden dürfen.
- Entlang der Planstraßen A, B, C und D sind insgesamt 16 ortsbildende Straßenbäume (z.B. Ahorn) entlang des seitlichen Grünstreifens im Parkstreifenbereich anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die vorhandenen und neuen Gräben und Gruppen (einschließlich der Gräben) sind entsprechend den Vorgaben der Begründung zum Bebauungsplan (Seite 11) umzugestalten. Mit der Umsetzung der Maßnahmen ist spätestens zu beginnen, wenn die Grundstücke nach § 30 BauGB beachtlich genutzt werden dürfen.

**Nachrichtliche Eintragungen**

- Für die bauliche Nutzung der Grundfläche gemäß der BauVO 1990 (Bauzuvorverordnung von 23.10.1990) (BGB. I S. 32) zur Anwendung.
- Sollten Sie bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Nordenham anzuzeigen.
- Vorhandene offene Gräben und Gruppen müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z.B. Verrohrung, Uferbefestigung, Verkleinerung, Verrohrung und Verfüllung sind nicht zulässig. Sie bedürfen als begründete Ausnahme einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
- Entlang der ausgewiesenen Gräben (Gewässer II. Ordnung) ist ein Rückstreifen von 5,00 m Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Bei Verbodengewässern II. Ordnung ist ein Rückstreifen von 10,00 m einzuhalten. (Gemäß der unteren Wasserbehörde).
- Zur Aufrechterhaltung und Unterhaltung der Gruppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufrechterhaltung hat regelmäßig zu erfolgen.

Erhaltung eines Mindestwasserstandes zur Sicherung einer dauerhaften Wasserführung mit Mindestwassertiefe ca. 0,50-0,75 m.

Naturverträgliche Grabenerhaltung:

- kein Einsatz von "Unkraut- oder Insektenvernichtungsmitteln"
- Mand der Ufervegetation nur in größeren zeitlichen Abständen nicht vor den 15.06. (max. 1-2 fache Mahd/Alf.) - Abtransport des Mähgutes
- Grabenerhaltung, -räumung durch die Anlieger in Abständen von ca. 4 Jahren jeweils einseitig, kein Einsatz von schweren Maschinen

6. Anpflanzung je Grundstück von:

- je einem Großbaum (Arten wie Pflanz- oder Verkehrsbäumen)
- oder 2 heimischen mittelgroßen Laubbäumen (Arten wie Pflanz- oder Verkehrsbäumen) oder Obstbäumen
- oder statt eines Groß- oder Obstbaumes Anpflanzung von 5 heimischen Sträuchern

7. Die schadstofffreie Niederschlagswasser aus den Wohnbauflächen (Dachflächen und Gärten) sind in die offenen Vorflüter anzuleiten.

8. Pflanzschemen mit Zuordnung zu den Flächen II. Grundordnung:

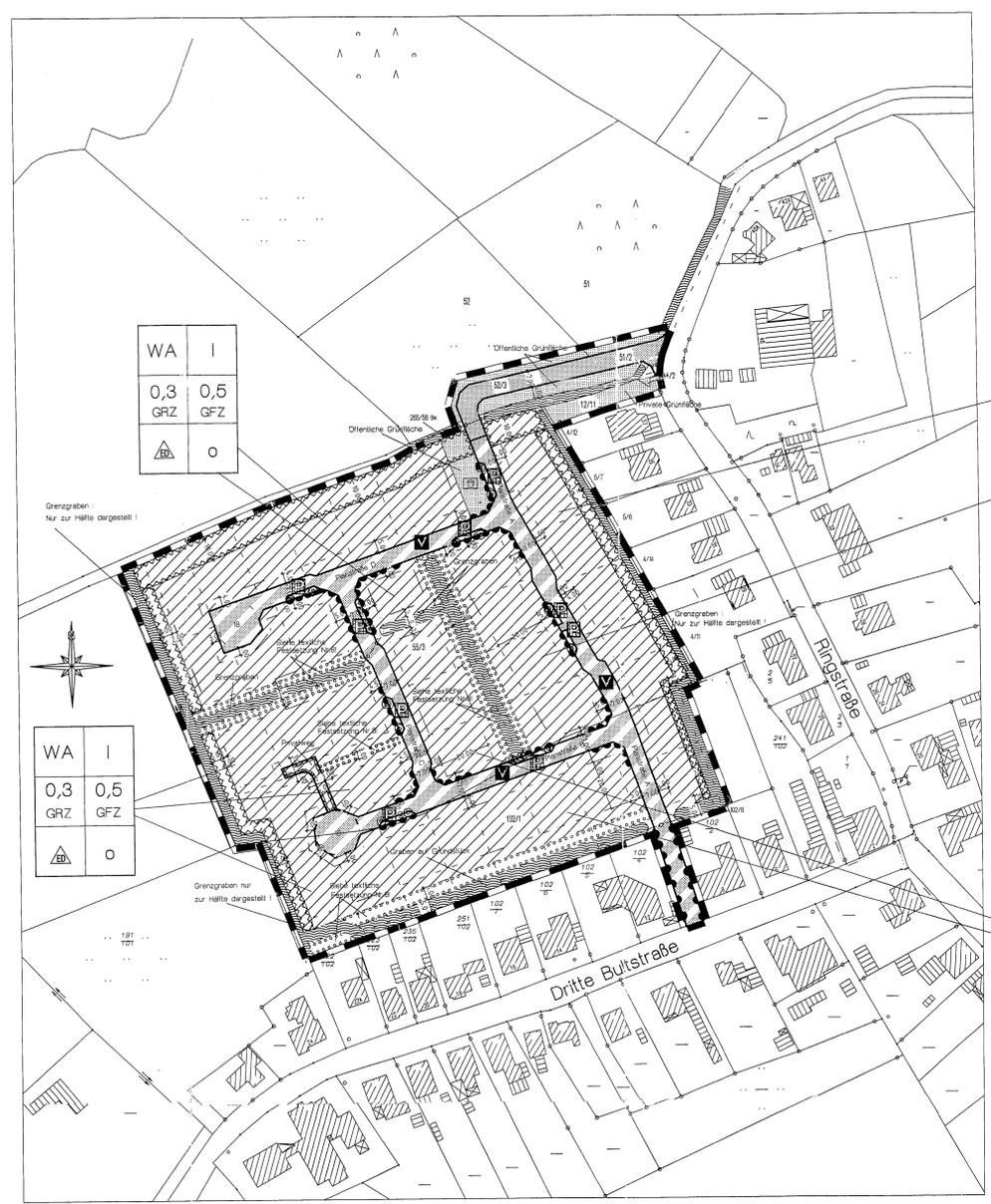
- Ausbildung der Pflanzflächen an der Südsite und innerhalb des Wohngebietes in den neuen Gräben als Baum-/Strauchhecken mit gleichzeitigen Abschnitten auf max. 1/5 der Grundstücksseiten für Zugang zu den Gräben.
- Bepflanzung: - Hester 2x v. J., Mindestgröße 100-175 cm oder Stammboch mind. 2 x v. J. mit Balken, STU 14-19 cm.
- Bepflanzung mit Arten wie: Ahornarten, Schwarzerle, Grauerle, Hängegale, Weißdorn, Faulbaum, Gemeine Esche, Silberpappel, Grünsipappel, Zittermelde, Steiche, Weidenarten, Schwarzer Holunder und Eberesche.

**BEBAUUNGSPLAN NR.: 96**

Gebiet in "PHIESEWARDEN" nördlich der dritten Bultstraße

DER STADT NORDENHAM

M 1:1000



WA	I
0,3 GRZ	0,5 GFZ
△	○

WA	I
0,3 GRZ	0,5 GFZ
△	○

WA	I
0,3 GRZ	0,5 GFZ
△	○

WA	I
0,3 GRZ	0,5 GFZ
△	○

**Planzeichenerklärung**

- Planzeichen Darstellung
- Art der baulichen Nutzung
    - WA Allgemeine Wohngebiete
    - Sonstige Planzeichen
      - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
      - 0,3 GRZ 0,3 Grundflächenzahl
      - 0,5 GRZ 0,5 Geschossflächenzahl
      - Zahl der Vollgeschosse | als Höchstgrenze
  - Maß der baulichen Nutzung
    - 3. Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen
      - Offene Bauweise
      - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
      - Baugrenze
    - 6. Verkehrsflächen
      - Stressenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
      - Stressenverkehrsflächen
      - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
      - P Öffentliche Parkfläche
      - V Verkehrsberuhigter Bereich
      - Bereich ohne Ein- Ausfahrt
    - 8. Hauptversorgungs- u. Hauptwasserleitungen
      - unterirdisch

- Grünflächen
  - Grünflächen
  - Spielplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
  - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - Anpflanzen: Bäume
- Sonstige Planzeichen
  - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 66, 67 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt **NORDENHAM** diesen Bebauungsplan Nr. 96, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/abstehenden/überstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/abstehenden/überstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Sitzung beschlossen:

NORDENHAM, den 13.03.2000

**Verfahrensvermerke**  
Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.07.98 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.02.99... örtlich bekanntgegeben.

NORDENHAM, den 13.03.2000

**Planunterlage**  
Gemarkung Blexen, Flur 11

Die Veranlassung ist nur für eigene, rechtswirksame Zwecke gestattet (§ 15 Abs. 4 des Niedersächsischen Verneinungs- und Katesiergesetzes von 2.7.1985, Nds.GVB. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 16.9.1989, Nds.GVB. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Lageplansatzes und weist die städtebaulich notwendigen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.07.98). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist nachfolgend:

Bräke, den 15.03.2000

Katzenant, Bräke

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Bräke, den 13.12.1999

**Wohnbauwesen**  
Poggenburger Straße 9  
Tel. 04401 9005-0  
20990 Bräke/Unterweser

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.03.99 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung: wurden am 23.04.99 örtlich bekanntgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben von 3.05.99 bis 2.06.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

NORDENHAM, den 13.03.2000

**Erneute öffentliche Auslegung**

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 7.07.99 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 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 30.07.99... örtlich bekanntgegeben.

Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben von 9.08.99 bis 10.09.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 3 Satz 2 öffentlich ausliegen.

NORDENHAM, den 13.03.2000

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.99... als Sitzung (§ 10 BauGB) die Begründung beschlossen.

NORDENHAM, den 13.03.2000

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan/Entwurf der Genehmigung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 26.05.2000 örtlich bekanntgegeben worden.

Bauvorschriften sind seit dem 27.06.2000 rechtsverbindlich geworden.

NORDENHAM, den 27.06.2000

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

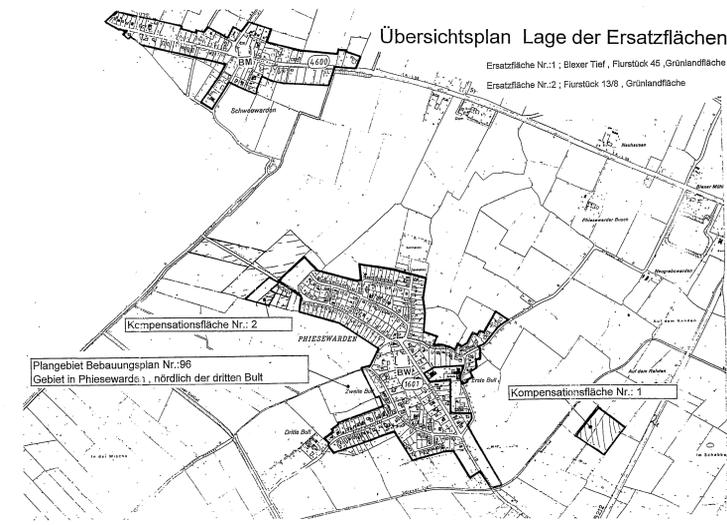
Innertab eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

NORDENHAM, den 07. AUG. 2002

**Mängel und Abwägung**

Innertab von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den 24.08.11



**- Urschrift -  
Bebauungsplan Nr. 96**

- Aufstellung -  
der  
Stadt Nordenham  
( Gebiet in Phiesewarden nördlich der dritten Bultstraße )  
Übersichtsplan M = 15000

