BEBAUUNGSPLAN NR. 49 A

Maßstab 1:1000

1. Änderung

Textliche Festsetzungen

1) Die in § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO genannten Maße dürfen nicht überschritten werden.

2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

3) Die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (z.B. Eberesche, Erle, Holunder, Hanfweide, Kornelkirsche, Liguster, Salweide, Weißdorn, Hartriegel, Strauchweide). Das Pflanzraster soll dabei 1,00 m x 1,00 m betragen. (Pflanzschema gemäß Abbildung)

4) Der an der Ostseite der Grundstücke verlaufende Graben ist gemäß Grabenaufweitungsschema herzurichten. Im Bereich der Aufweitung findet das Pflanzgebot gemäß § 9 (1) 25 a BauGB keine Anwendung.

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch

In der Bodentiefenzone 30 - 60 cm liegen die Schwermetallgehalte im Normalbereich unbelasteter Böden. In der Bodentiefenzone 0 - 30 cm liegen erhöhte Schwermetallgehalte vor. Insbesondere gilt dies für Blei, Zink und Cadmium. Der Zink- und Bleigehalt stellt jedoch keine Gefährdung im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung dar.

Die Cadmiumgehalte liegen knapp über dem Bodenwert II nach Kloke (1991) für Gärten und Spielplätze. Die Verfügbarkeit des Cadmiums geht mit steigendem pH-Wert jedoch stark zurück. Daher ist der Boden bei Wohnnutzung mit 100 dt/ha (1 kg/qm) CaO auf pH 7 dauerhaft aufzukalken. Siehe Bodengutachten im Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes.

Nachrichtliche Übernahme

a) Diesem Bebauungsplan liegt die BauNVO 1990 vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132) zugrunde.

b) Bei Änderungen an Gewässern ist eine Genehmigung nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (Nds. WG) einzuholen.

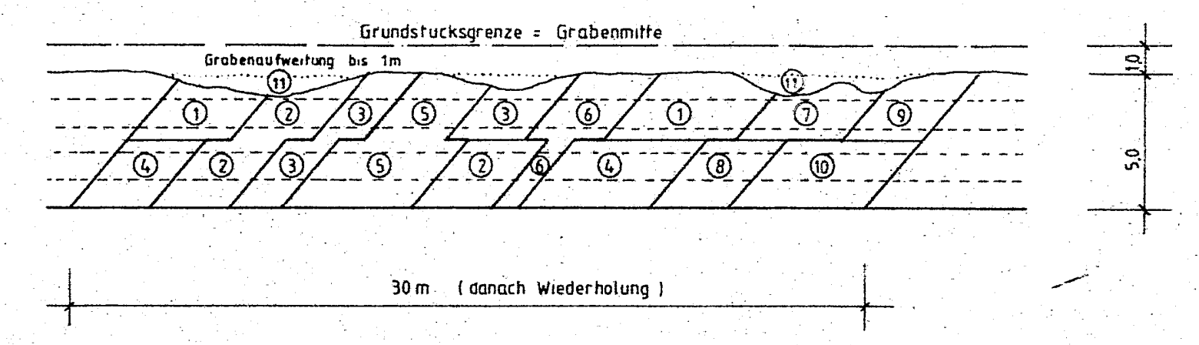
c) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß Nds. Denkmalschutzgesetz (in der jeweils gültigen Fassung) unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

d) Entlang des Gewässers II. Ordnung (Blexer Tief) dürfen in einer Breite von 5 m (gemessen von der oberen Böschungskante) keine baulichen Anlagen errichtet, Büsche oder Bäume nicht gepflanzt werden.

e) Für die Oberflächenentwässerung ist ein verbindlicher Oberflächenentwässerungsplan aufzustellen.

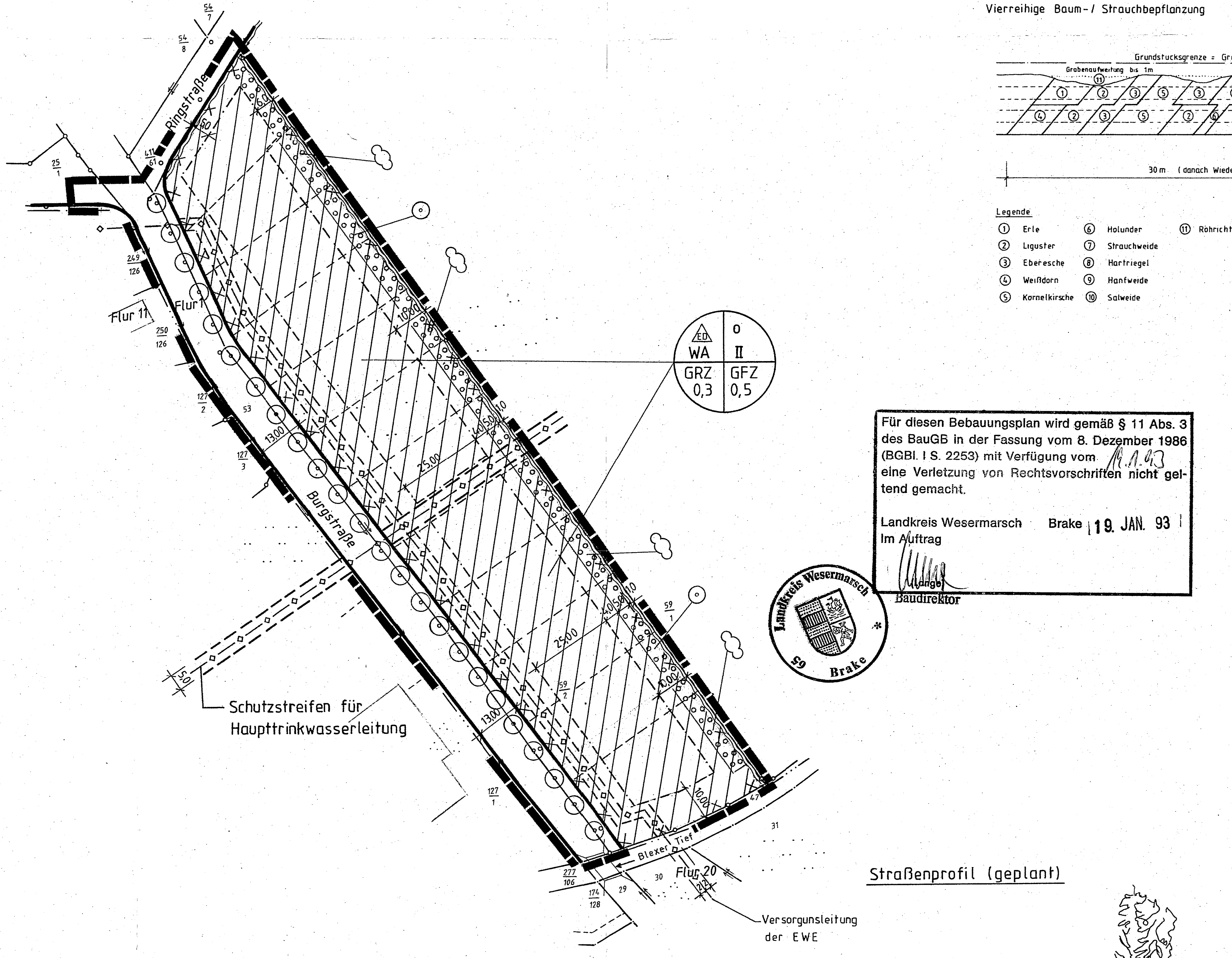
Pflanz- und Grabenaufweitungsschema (siehe textl. Festsetzungen Nr 3 und 4)

Vierreihige Baum-/ Strauchbepflanzung



Legende

①	Erle	⑥	Holunder	⑪	Röhrichtzone
②	Liguster	⑦	Strauchweide		
③	Eberesche	⑧	Hartriegel		
④	Weißdorn	⑨	Hanfweide		
⑤	Kornelkirsche	⑩	Salweide		



Burgstraße
Flur 11
Flur 20
ED
o
WA
II
GRZ 0,3
GFZ 0,5
Schutzstreifen für Haupttrinkwasserleitung
Blexer Tief
Versorgungsleitung der EWE

Für diesen Bebauungsplan wird gemäß § 11 Abs. 3 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) mit Verfügung vom 11.1.93 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

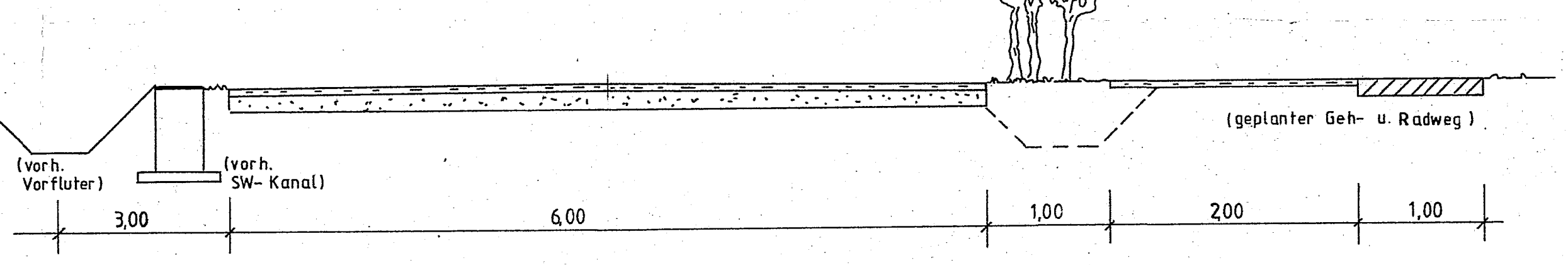
Landkreis Wesermarsch Brake, 19. JAN. 93

Im Auftrag

Baudirektor

Landkreis Wesermarsch 59 Brake

Straßenprofil (geplant)



Planzeichenerklärung

Planzeichen Darstellung ● verwendet

1. Art der baulichen Nutzung

Planzeichen	Darstellung	verwendet
W	Wohnbauflächen	○
WS	Kleinsiedlungsgebiete	○
WR	Reine Wohngebiete	○
WA	Allgemeine Wohngebiete	●
WB	Besondere Wohngebiete	○
M	Gemischte Bauflächen	○
MD	Dorfgebiete	○
MI	Mischgebiete	○
MK	Kerngebiete	○
G	Gewerbliche Bauflächen	○
GE	Gewerbegebiete	○
GI	Industriegebiete	○
S	Sonderbauflächen	○
SO WOCH	Sondergebiete, die der Erholung dienen	○

Sonstige Planzeichen

Planzeichen	Darstellung	verwendet
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	●
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	○
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	○
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	○
====	Mit Leitungsrecht zu belastende, zugunsten der Versorgungsträger	●
	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stutzmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkorpers erforderlich sind	
	Aufschüttung	○
	Abgrabung	○
	Stützmauer	○

2. Maß der baulichen Nutzung

Planzeichen	Darstellung	verwendet
(0,7) GFZ 0,7	Geschoßflächenzahl	●
GF 500 m²	Geschoßfläche	○
3,0 BMZ 3,0	Baumassenzahl	○
BM 4000 m³	Baumasse	○
0,4 GRZ 0,4	Grundflächenzahl	●
GR 100 m²	Grundfläche	○
	Zahl der Vollgeschosse	○
III	als Höchstgrenze	●
III–V	als Mindest- und Höchstgrenze	○
(V)	zwingend	○
	Höhe baulicher Anlagen in ....m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze	○
z.B TH	12,4 m über Gehweg — Traufhöhe	
FH	53,5 m über NN — Firsthöhe	
OK	124,5 m über NN — Oberkante	
Uk	116,0 m u. NN — Unterkante	
OK	mind. 116,0 m über NN — als Mindestgrenze	
OK	116,0 m bis 124,5 m über NN — als Mindest- und Hochstgrenze	
(OK)	124,5 m über NN — zwingend	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Planzeichen	Darstellung	verwendet
o	Offene Bauweise	●
E	nur Einzelhäuser zulässig	○
D	nur Doppelhäuser zulässig	○
H	nur Hausgruppen zulässig	○
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	●
g	Geschlossene Bauweise	○
	Baulinie	○
	Baugrenze	●

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

Planzeichen	Darstellung	verwendet
	Flächen für den Gemeinbedarf	○
	Einrichtungen und Anlagen	
	Öffentliche Verwaltungen	○
	Schule	○
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	○
	Sozialen Zwecken dienende Gebaude und Einrichtungen	○
	Post	○
	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebaude und Einrichtungen	○
	Kulturellen Zwecken dienende Gebaude und Einrichtungen	○
	Schutzbauwerk	○
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	○
F	Feuerwehr	○

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Planzeichen	Darstellung	verwendet
	Straßenverkehr:	
	Autobahnen und autobahnähnliche Straßen	○
	Sonstige uberörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	○
P	Ruhender Verkehr	○
	Bahnen:	
	Bahnanlagen	○
	Uberörtliche Wege und örtliche Hauptwege	
W	z.B. Hauptwanderweg	○
	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	○
	Zweckbestimmung	
	Flughafen	○
	Segelfluggelände	○

6. Verkehrsflächen

Planzeichen	Darstellung	verwendet
	Straßenverkehrsflächen	●
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenuber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	●
	Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	○
	Zweckbestimmung:	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
P	Öffentliche Parkfläche	○
	Fußgängerbereich	○
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	
▼	z.B. Einfahrt	○
	z.B. Einfahrtbereich	○
	z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	○

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

Planzeichen	Darstellung	verwendet
		○
	Zweckbestimmung:	
	Elektrizität	○
	Abwasser	○
	Gas	○
	Abfall	○
	Fernwärme	○
	Ablagerung	○
	Wasser	○

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Planzeichen	Darstellung	verwendet
	oberirdisch	○
	unterirdisch	●

9. Grünflächen

Im Bebauungsplan sind Grünflächen als öffentliche oder private Grunflächen besonders zu bezeichnen. Im Bebauungsplan kann die Flächensignatur auch als Randsignatur verwendet werden.

Planzeichen	Darstellung	verwendet
	Grünflächen	○
	Zweckbestimmung:	
	Parkanlage	○
	Zeltplatz	○
	Dauerkleingärten	○
	Badeplatz, Freibad	○
	Friedhof	○
	Sportplatz	○
	Spielplatz	○

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

Planzeichen	Darstellung	verwendet
	Wasserflächen	
	Zweckbestimmung z.B.:	
	offenzuhaltender Vorfluter (s.textl. Festsetzung Nr. 4)	●
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
	Zweckbestimmung z.B.:	
R	Hochwasserrückhaltebecken	○
Ü	Überschwemmungsgebiet	○
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	○
	Zweckbestimmung z.B.:	
GW	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	○
OW	Schutzgebiet für Oberflächengewässer	○

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Planzeichen	Darstellung	verwendet
	Flächen für Aufschüttungen	○
	Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	○

12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft

Planzeichen	Darstellung	verwendet
	Flächen für die Landwirtschaft	○
	Flächen für die Forstwirtschaft	○
	Zweckbestimmung z.B.	
E	Erholungswald	○

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Planzeichen	Darstellung	verwendet
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	○
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Baumen und Strauchern gem. §9 Abs 1 Ziffer 25a BauGB. (s. textl. Festsetzung Nr. 3)	●
	Anpflanzen z.B	
	Bäume	●
	Sträucher	●
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen fur Bepflanzungen und für die Erhaltung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. §9 Abs. 1 Ziffer 25b BauGB.	○
	Erhaltung z.B.:	
	Bäume	○
	Sträucher	○
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	○
	Schutzgebiete und Schutzobjekte:	
N	Naturschutzgebiet	○
NP	Naturpark	○
NLP	Nationalpark	○
ND	Naturdenkmal	○
L	Landschaftsschutzgebiet	○
LB	Geschützter Landschaftsbestandteil	○

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Planzeichen	Darstellung	verwendet
E	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet	○
D	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen	○
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	○
SAN	Umgrenzung der Sanierungsgebiete	○
E	Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete	○
	Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete	○

15. Sonstige Planzeichen

Planzeichen	Darstellung	verwendet
	Umgrenzung der Bauflächen fur die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist	○
	Mindestgröße, Mindestbreite und Mindesttiefe der Baugrundstücke	
F mind. b mind. t mind.	Mindestgröße Mindestbreite Mindesttiefe	○
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	○
	Zweckbestimmung	
St	Stellplätze	○
GGa	Gemeinschaftsgaragen	○
Ga	Garagen	○
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	○
	Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenen Stoffen belastet sind. (s.textl. Kennzg. gem §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB	●

Nachrichtliche Übernahmen

Sichtdreieck, ab m uber O K Fahrbahn von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freihalten

Leitungsführung

Vorh. Versorgungsleitung W = Wasser, A = Abwasser,

Gepl Versorgungsleitung E = Elektrizität, G = Gas

Erläuterungen

Vorh. Bebauung

Vorh. Grenzen

Flurstücksnummer

Aufzuhebende Bebauung

Baulinie (zwingend)

Bebauungsvorschlag (ohne Rechtsverbindlichkeit)

Grundstückstei. Vorschlag (ohne Rechtsverbindlichkeit)

Baugrenze

Nicht bebaubare Flache

~~Nachrichtlicher Hinweis~~

~~Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1979). Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die Außenstelle für Archäologische Denkmalpflege, Feldbreite 23A, 2902 Rastede, benachrichtigen wird.~~

~~Textliche Festsetzung~~

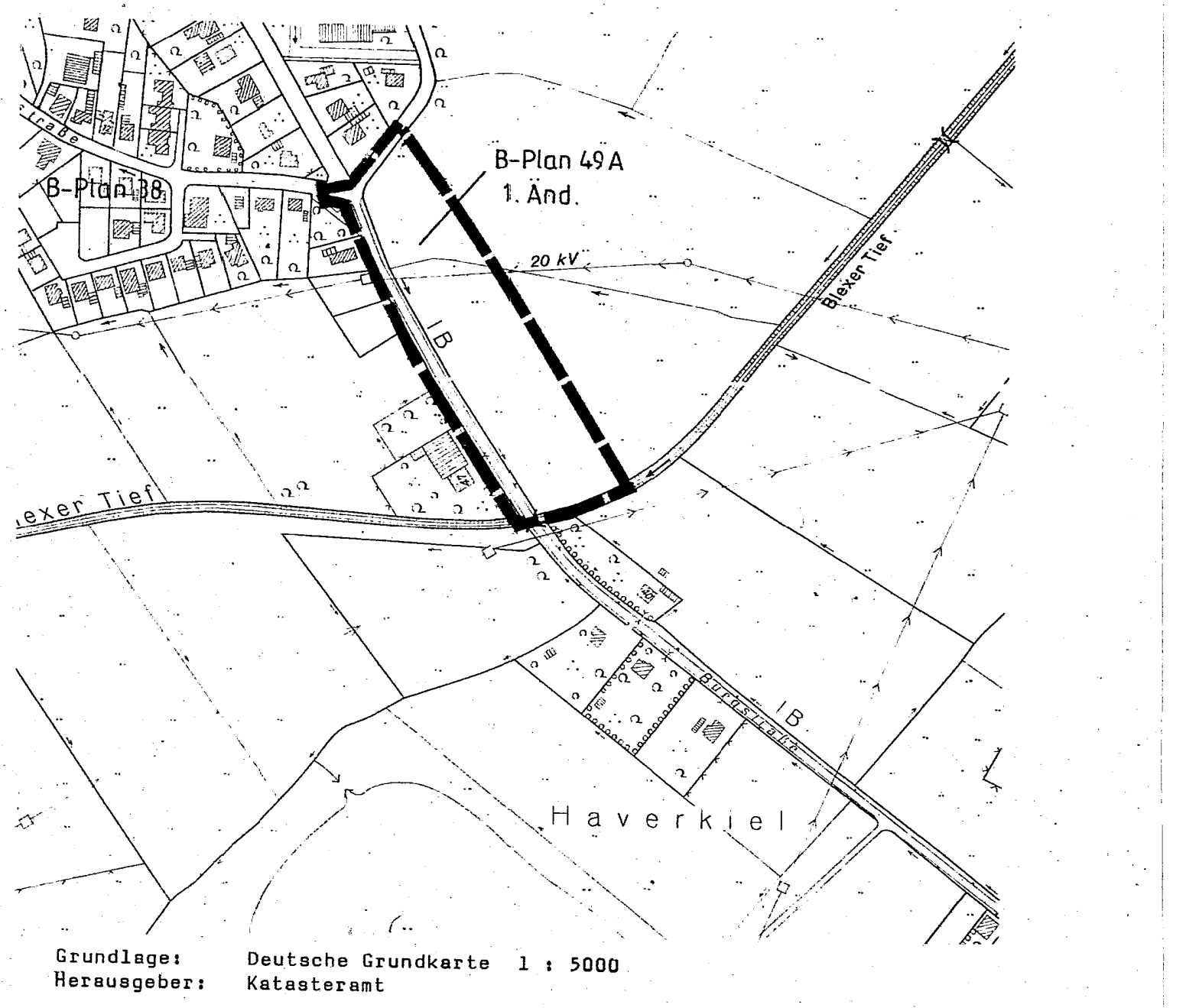
Bebauungsplan

Nr. 49 A

1. Änderung der STADT NORDENHAM

(Gebiet südöstlich des Stadtteils Phiesewarden, östlich der Burgstraße)

Übersichtsplan 1: 5000



Grundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000

Herausgeber: Katasteramt

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) VOM 8.12.1986 (BGBL I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH Einigungsvertragsgesetz ¹⁾ VOM 23.09.1990 (BGBl. I S. 885) ~~¹⁾ UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG VOM 6.6.1986 (NDS. GVBl. S. 157), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ¹⁾ VOM (NDS. GVBL. S.) ¹⁾~~ I.V.M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG I.D.F. VOM 22.6.1982 (NDS. GVBl. S. 229), ZULETZT GEÄNDERT DURCH Gesetz ¹⁾ VOM 17.12.1991 (NDS. GVBl. S. 363 u. 367) ¹⁾ HAT DER RAT DER ~~GEMEINDE~~ Stadt Nordenham ~~DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR.~~ DIE ÄNDERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES NR. 49 A ¹⁾ BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NACHSTEHENDEN/NEBENSTEHENDEN ³⁾ TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ~~SOWIE DEN NACHSTEHENDEN/NEBENSTEHENDEN ³⁾ ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG~~ ²⁾ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:

NORDENHAM, DEN 14.10.1992

BÜRGERMEISTER
U. Münzberg

(SIEGEL) Stadt 24 Nordenham

STADTDIREKTOR
W. Fugel

1) Entsprechend dem letzten Stand einsetzen

2) Streichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

3) Nichtzutreffendes streichen

VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 18.12.1991 DIE Änderung DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49 A BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 30.03.1992 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

STADTDIREKTOR

VERVIELFAELTIGUNGSVERMERK
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE GEMARKUNG: Blexen FLUR: 1, 11 u. 20 MASSTAB: 1: 1000

ERLAUBNISVERMERK: DIE VERVIELFAELTIGUNG IST NUR FUER EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET (§ 13 ABS. 4 NDS. VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZ VOM 2. JULI 1985 - NDS. GVBL. S. 187); DAZU GEHOEREN AUCH ZWECKE DER BAULEITPLANUNG.

Stand 16. 07. 1992

VIII 23/92

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 16. 07. 1992). 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.

........, DEN 23. 07. 1992

KATASTERAMT Brake

VERM.O.RAT

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON Hochbau- u. Stadtplanungsamt der Stadt Nordenham

NORDENHAM, DEN Sep.'91 / Juli '92

i.A.

DIE ZUSTIMMUNG DES RATES DER STADT ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ERFOLGTE IN DER SITZUNG AM: 17.06.1992

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB WURDEN ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM: 16.07.1992

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN ÖFFENTLICH AUSGELEGEN: VOM 24.07.1992 BIS 25.08.1992 ~~VOM BIS VOM BIS~~

NORDENHAM, DEN 14.10.1992

STADTDIREKTOR

DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 01.10.1992 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

NORDENHAM, DEN 14.10.1992

STADTDIREKTOR

IM ANZEIGEVERFAHREN HABE ICH MIT VERFÜGUNG (AZ. ....) VOM HEUTIGEN TAGE - UNTER AUFLAGEN ¹⁾ MIT MASSGABEN ¹⁾ GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 6 ABS. 2 UND 4 BAUGB - AUSGENOMMEN FÜR DIE IM BEBAUUNGSPLAN BESONDERS KENNTLICH GEMACHTEN TEILE ¹⁾ - KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT.

BRAKE, DEN .... s. oben

LANDKREIS WESERMARSCH ²⁾

UNTERSCHRSCHRIFT

1) Nichtzutreffendes streichen

2) Zutreffende höhere Verwaltungsbehörde einsetzen

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES / DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN ˣ⁾ IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 12.02.93 IM AMTSBLATT NR. 6 für den Regierungsbezirk Weser-Ems BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 12.02.1993 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

NORDENHAM, DEN 08. MRZ. 1993

STADTDIREKTOR

x) Nichtzutreffendes streichen

INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST EINE VERLETZUNG DER IN § 214 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 UND 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT ¹⁾ - GELTEND GEMACHT WORDEN.

Nordenham, DEN 12. APR. 1994

STADTDIREKTOR

1) Nichtzutreffendes streichen

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT ¹⁾ - GELTEND GEMACHT WORDEN.

........, DEN ....

STADTDIREKTOR

1) Nichtzutreffendes streichen