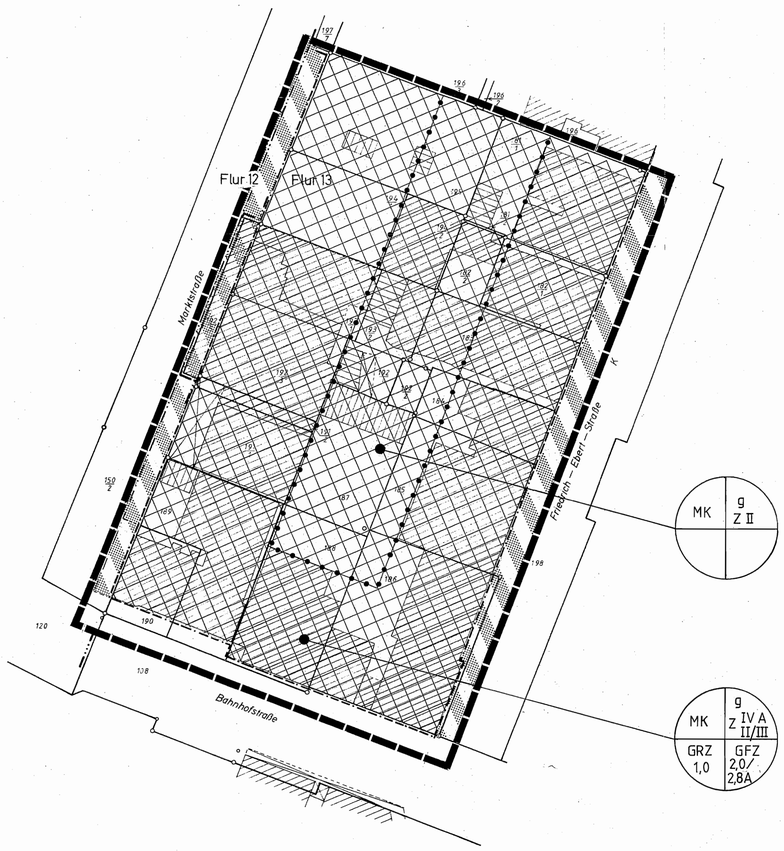
BEBAUUNGSPLAN NR. 29
(10. ÄNDERUNG)

Maßstab 1:500



Kreis Wesermarsch
Gemeinde Nordenham
Gemarkung Nordenham

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG) I.D.F. VOM 18.8.76 (BGBl. I S. 2256, BER. S. 3617), ZULETZT GEÄNDERT DURCH Gesetz VOM 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), ~~UND DER §§ 40 UND 42 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) VOM 13.2.1973 (NDS. GVBl. S. 59), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ..... VOM ..... (NDS. GVBl. S. .....), I.V.M. § 1 DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESBAUGESETZES (DVBbauG) VOM 10.4.1978 (NDS. GVBl. S. 465), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ..... VOM ..... (NDS. GVBl. S. .....)~~ UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (I.D.F. ~~VOM 18.10.1977 (NDS. GVBl. S. 437), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ..... VOM ..... (NDS. GVBl. S. .....)~~ VOM 22.06.1982 (NDS. GVBl. S. 229) HAT DER RAT DER STADT NORDENHAM ~~DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. ..... DIE ÄNDERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES~~ NR. 29 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN NACHSTEHENDEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ~~SOWIE DEN NACHSTEHENDEN NEBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG~~ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

NORDENHAM, DEN 10.07.1989

BÜRGERMEISTER EDE

~~STADTDIREKTOR GRANDPERT~~
Stadtkämmerer Fugel

(1) Entsprechend dem letzten Stand einsetzen.
(2) Streichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.
(3) Nichtzutreffendes streichen.
(4) Nur wenn vor Aufstellungsbeschluß durchgeführt wurde.

VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.10.1986 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 29 (10. Änderung) BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BBAUG AM 03.11.1986 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

i.V.
~~STADTDIREKTOR~~
Stadtkämmerer

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, FLUR 12 u. 13, MASSSTAB 1:1000
STAND: 14.07.1987
HERAUSGEBER: KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 19.07.89). 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 19. JULI 1989

KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER
VERM.-OBERRAT

KATASTERAMT BRAKE

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

Nordenham, DEN 02.09.1986
I.A.

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 15.12.1987 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 Abs. 2 BauGB ~~§ 2a ABS. 6 BBAUG~~ BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 23.12.1987 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 07.01. BIS 10.02.1988 GEMÄSS § 3 Abs. 2 BauGB ~~§ 2a ABS. 6 BBAUG~~ ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

NORDENHAM, DEN 10.07.1989

i.V.
~~STADTDIRECTOR~~
Stadtkämmerer

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM ..... DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 2a ABS. 2 BBAUG BESCHLOSSEN. DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 2a ABS. 2 BBAUG WURDE VOM ..... GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM ..... GegEBEN.

NORDENHAM, DEN .....

STADTDIREKTOR

DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 Abs. 2 BauGB ~~§ 2a ABS. 6 BBAUG~~ IN SEINER SITZUNG AM 08.06.1989 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB ~~BBAUG~~) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

NORDENHAM, DEN 10.07.1989

BÜRGERMEISTER

~~STADTDIREKTOR~~
Stadtkämmerer

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom 30.10.1989 Az.: 309.7-21102 6100/124 10.Ä. ~~- unter Erteilung von Auflagen/Maßgaben~~ keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltendgemacht. – außer zur textl. Festsetzung Nr. 6.

Oldenburg, den 30.10.1989
Bezirksregierung Weser-Ems
Im Auftrage

BEZIRKSREGIERUNG WESER-EMS

DER RAT DER STADT IST ~~DEN IN~~ DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG VOM 30.10.1989 (AZ 309.7-21102 6100/124 10.Ä.) ~~AUFgeführten AUFLAGEN / MAßGABEN~~ IN SEINER SITZUNG AM 21.12.1989 BEIGETRETEN. ~~DER BEBAUUNGSPLAN HAT ZUVOR WEGEN DER AUFLAGEN / MAßGABEN VOM ..... BIS ..... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.~~

NORDENHAM, DEN 07.02.90

i.V.
~~STADTDIREKTOR~~
Stadtkämmerer

Das Anzeigeverfahren ~~DIE GENEHMIGUNG~~ DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BauGB ~~BBAUG~~ AM 26.01.90 bzw. 30.03.90 IM AMTSBLATT NR. 4 bzw. 13 für den Regierungsbezirk Weser-Ems BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 30.03.1990 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

NORDENHAM, DEN 03.04.1990

i.V.
~~STADTDIREKTOR~~
Stadtkämmerer

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

NORDENHAM, DEN 02. APR. 1990

STADTDIREKTOR

Die geänderte Planzeichnung ist neben den rechtskräftig bestehenden Planzeichnungen Bestandteil der Satzung.
Entgegenstehende Festsetzunge treten außer Kraft.

Textliche Festsetzungen

Kerngebiet (MK) § 7 Bau NVO

1. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil der Satzung.
2. Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 sind nur oberhalb der Erdgeschosse zulässig.
3. Die allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 Bau NVO) werden in den Erdgeschossen nicht zugelassen.
4. Oberhalb des 1. Obergeschosses sind nur Wohnungen zulässig. (§ 7 Abs. 4 Nr. 1)
5. Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch einzelne Bauteile (Erker und Ausbauten) sind bis 1,00m zulässig.
6. ~~Spielhallen und Discotheken sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 9 Bau NVO) siehe auch Begründung.~~

Nachrichtliche Eintragung

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planz V. 81

(DARSTELLUNG IM VERKLEINERTEN MASSSTAB)

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

● VERBINDLICHE PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

- Wohnbauflächen
- Kleinsiedlungsgebiete
- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Besondere Wohngebiete
- Dorfgebiete
- Mischgebiete
- Kerngebiete
- Gewerbliche Bauflächen
- Gewerbegebiete
- Industriegebiete
- Sonderbauflächen
- Sondergebiete, die der Erholung dienen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Baugebiete) 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
- Den schmalen Flächen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

2. Maß der baulichen Nutzung

- (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
- Z; A — Zahl der Vollgeschosse: Ausnahmsweise
- (II) als Höchstgrenze
- (II-V) als Mindest- und Höchstgrenze
- (V) zwingend

Höhe baulicher Anlagen
m über einem Bezugspunkt
als Höchstgrenze

/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 über NN — Unterkante
als Mindestgrenze OK mindestens 116,0 m über NN
als Mindest- und Höchstgrenze OK 116,0 m bis 124,5 m über NN
zwingend OK 124,5 m über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 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
- ob LOG
- Baugrenze
- Baulinie Vordächer

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

- Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen

- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- F Feuerwehr

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

- Straßenverkehrsflächen
- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- P Parkplatz
- Bahnen
- Bahnanlagen
- Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
- /B Hauptwanderweg
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr

Zweckbestimmung

- Flugplatz
- Segelflugplatz

6. Verkehrsflächen

- Verkehrsberuhigte Zone

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
auf gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- P öffentliche Parkfläche
- A Fußgängerbereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- /B E mögl.
- /B E Mehrfamilienh.
- /B Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Zweckbestimmung

- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Müll
- Abfallentsorgung
- Abwasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdisch
- unterirdisch

9. Grünflächen

Im Bebauungsplan sind Grünflächen als öffentliche oder private Grünflächen festzusetzen bzw. zu bezeichnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG) sowie die Flächen möglich auch als Sondergebiete festzusetzen sind.

Zweckbestimmung

- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Zeltplatz
- Badeplatz Freibad
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz

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

Wasserflächen

Zweckbestimmung / B

- Hafen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (an den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses)

Zweckbestimmung / B

- Hochwasserrückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wassertechnischen Festsetzungen

Zweckbestimmung / B

- Sickergebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Schutzgebiet für Oberflächengewässer

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

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

Zweckbestimmung / B

- E Erholungswald

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen / B

- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Erhaltung / B

- Bäume
- Sträucher

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

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen nach § 172 Bauplan
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler) die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- Zu erhaltende Gebäude und sonstige baulichen Anlagen im Bebauungsplan für formlose Sanierungsgebiete
- Zu beseitigende Gebäude und sonstige baulichen Anlagen im Bebauungsplan für formlose Sanierungsgebiete

15. Sonstige Planzeichen

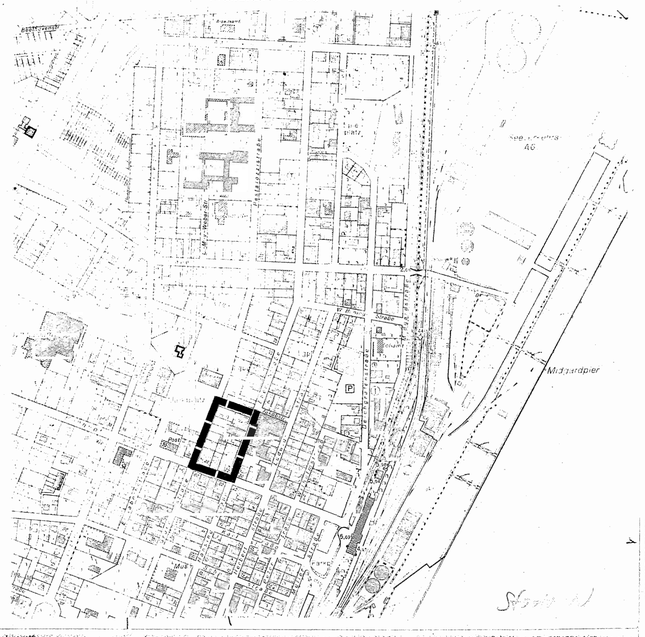
- Umgrenzung der Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
- Mindestgröße der Baugrundstücke
- F mwd — Mindestgröße
- b mwd — Mindestbreite
- t mwd — Mindesttiefe
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung

- St Stellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Ga Garagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze

/B Besonderer Nutzungszweck von Flächen die durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird

Kreis Wesermarsch
Gemeinde Nordenham
Gemarkung Nordenham

Bebauungsplan Nr. 29
(10. Änderung)
der Stadt
NORDENHAM

Maßstab 1:5000