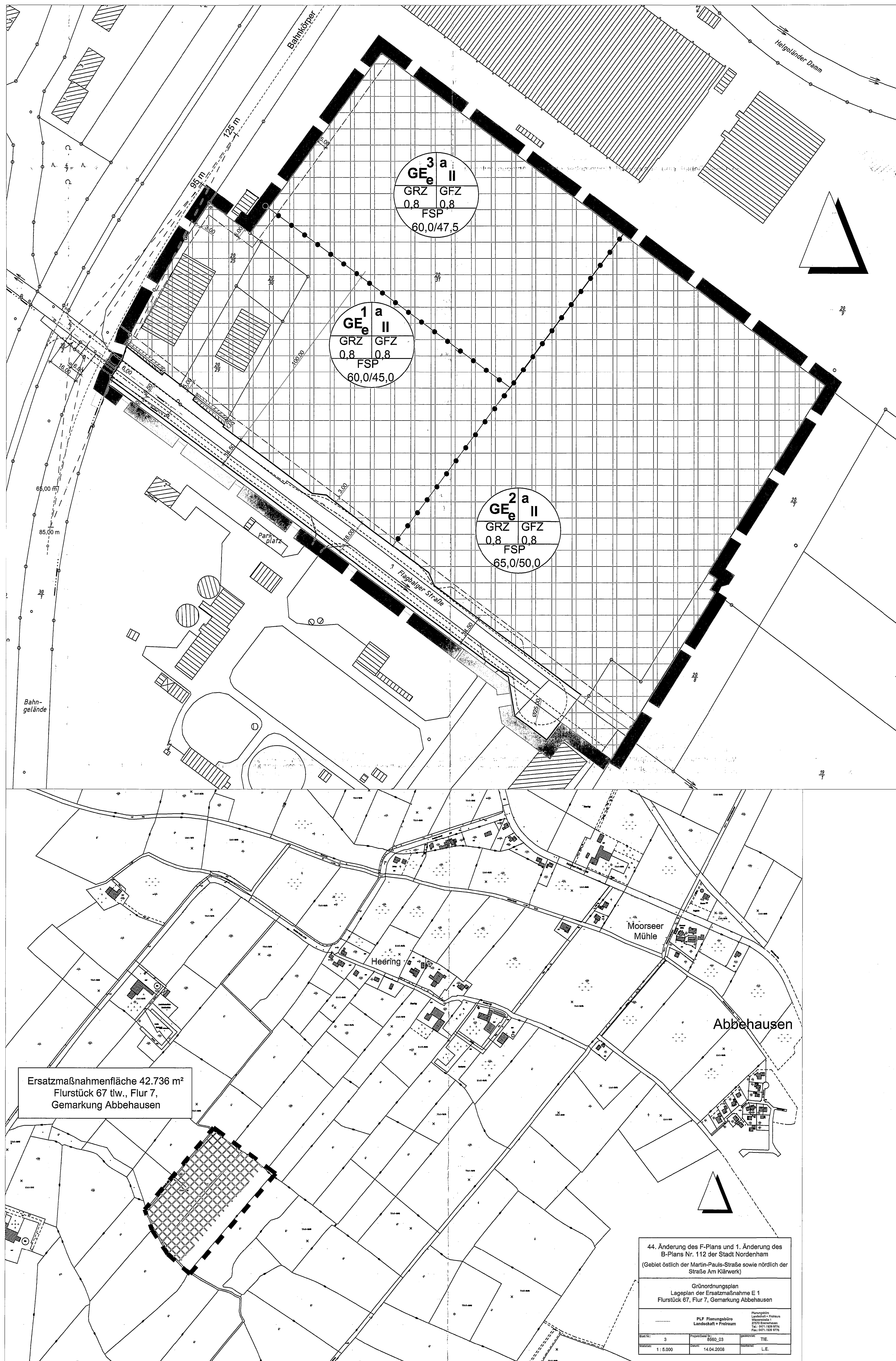


Bebauungsplan Nr. 112, 1. Änderung

der Stadt Nordenham

(Gewerbegebiet Flagbalger Straße)

M 1:1000



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. 112, 1. Änderung beschließend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Festsetzungen als Satzung beschlossen. Nordenham, den 20.11.2008
Verfahrensvermerke Aufstellungsschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.04.2008 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 beschlossen. Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.04.2008 öffentlich bekanntgemacht. Nordenham, den 20.11.2008
Pignungunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: 6630 C Gemarkung: Bleken, Flur 30, Maßstab: 1000 Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 409-410). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 5.5.08). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in der Originalgröße ist anzuwenden. Brake, den 18. NOV. 2008
Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Bau und Umwelt der Stadt Nordenham. Nordenham, den 20.11.2008
Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 08. 05. 2008 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 09. 05. 2008 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.05.2008 bis 18.06.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Nordenham, den 20.11.2008
Erneute öffentliche Auslegung Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 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 wurde am öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 3 Satz 2 öffentlich ausliegen. Nordenham, den
Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2008 als Satzung beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Nordenham, den 20.11.2008
Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.11.2008, im Anbait für den Landkreis Wesermarsch bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Nordenham, den 02.12.2008
Verletzung der 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 01.09.11
Mängel der Auslegung Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Nordenham, den

Ersatzmaßnahmenfläche 42.736 m²
Flurstück 67 tw., Flur 7,
Gemarkung Abbehausen

44. Änderung des F-Plans und 1. Änderung des B-Plans Nr. 112 der Stadt Nordenham (Gebiet östlich der Martin-Pauls-Straße sowie nördlich der Straße Am Klärwerk)
Gründungsplan
Lageplan der Ersatzmaßnahmen E 1
Flurstück 67, Flur 7, Gemarkung Abbehausen
Pfl. Flurbezogene
Lageplan
1:5000
14.04.2008
L.E.

I. Textliche Festsetzungen

A. Bedingungen und Auflagen für die festgesetzten Baugebiete
GEe1, GEe2, GEe3
(Gliederung der Baugebiete im Sinne von § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 und Satz BauNVO nach der (möglichen) Art der Betriebe und Anlagen und besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften)

A.1 GEe1 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen
Im GEe1-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigen.
Auflage:
Die Schallemissionen dürfen den Höchstwert von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts nicht überschreiten.

A.2 GEe2 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen
Im GEe2-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht belästigen.
Auflage:
Die Schallemissionen dürfen den Höchstwert von 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts nicht überschreiten.

A.3 GEe3 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen
Im GEe3-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht belästigen.
Auflage:
Die Schallemissionen dürfen den Höchstwert von 60 dB (A) tags und 47,5 dB (A) nachts nicht überschreiten.

B. Grünordnungsplan (GOP)
Der Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 ist rechtsverbindlicher Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan näher beschrieben.

B.1 Seitenstreifen (Halbruderal-Gras- und Staudenflur)
Die nicht zu versiegelnden Seitenstreifen werden eingesät und extensiv unterhalten (nur einmalige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes und keine Düngung), so dass sich Halbruderal-Gras- und Staudenfluren entwickeln können, wie sie derzeit schon im Gebiet vorhanden sind.

B.2 An geeigneten Stellen der Seitenstreifen oder der Verkehrsflächen werden insgesamt 10 Laubbäume zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft gepflanzt.
Festsetzung Pflanzung von Einzelbäumen einheimischer Baumarten

- Anpflanzungen insgesamt von 10 standortgerechten, heimischen Laubbäumen
- Bepflanzung mit - Hochstamm/Stammshrub mind. 2 x v. z. T. mit Ballen, STU 14 - 16 cm
- Keine Verwendung von Nadelgehölzen
- Zu verwendende Arten:
Acer spec. Ahornarten Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Alnus glutinosa Schwarz-Erle Quercus robur Stiel-Eiche
Betula pendula Hänge-Birke Salix spec. Weidenarten
Betula pubescens Moor-Birke Sorbus aucuparia Eberesche

B.3 Gewerbeflächen (GEe 1-3)
Die außerhalb der Baugrenzen bzw. die nicht versiegelbaren Bereiche der Bauflächen (insgesamt 11480 m²) werden als Extensivrasen oder als Grünanlage gestaltet.

B.4 Ersatzmaßnahme E1 Intensivgrünland der Marschen, Gemarkung Abbehausen, Flur 7, Flurstück 67 tw. Das Flurstück ist im Eigentum der Stadt Nordenham und somit dauerhaft gesichert.
Die Fläche (42.736 m²) wird im Rahmen der Ersatzmaßnahme in eine extensiv genutzte Grünlandfläche mit dauerhafter Nutzung als Weide oder zur Mahd mit den Auflagen zur Förderung der Artenreichtums an Gräsern und Kräutern (Wiesenblumen) und zur Förderung von Wiesenvogel-Lebensräumen umgewandelt. Das Flurstück wird an geeigneten Stellen vermais. Dazu werden die vorhandenen Gruppen(reste) abgedämmt und kleinflächige Gelände senken angelegt. (Beschreibung siehe Grünordnungsplan (GOP). Die Ersatzmaßnahme E1 ist von der Stadt Nordenham bereits umgesetzt worden.

B.5 Die Ersatzmaßnahme E2 wird von der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch im Auftrage der Stadt Nordenham, bereitgestellt. Mit der Umsetzung der Ersatzmaßnahme E2, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 112, 1. Änderung, ist spätestens mit dem Eingriff zu beginnen.

C. Sonstige Festsetzungen

- C.1** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Erschließungsstraßen, Feuerwehrzufahrten und Wege sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- C.2** Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO darf im Bereich des Gewerbegebietes die Länge der Gebäude bis 200 m betragen.

II. Nachrichtliche Übernahme/ Nachrichtliche Hinweise/ Hinweis

- 1. Nachrichtliche Übernahmen**
1. Wegen der eingeschränkten Übersicht auf die Bahnstrecke wird zur Sicherstellung der freizuhaltenden Sichtflächen gem. Eisenbahn- und Betriebsordnung (EBO) § 11 (49) die Geschwindigkeit des Fahrverkehrs auf der Flagbalger Straße im Bereich des Gleiskörpers aus Richtung Osten auf 10 km/h und aus Richtung Westen auf 20 km/h begrenzt.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlägen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Tel. 0 47 31-84 200 und dem Nds. Landesamt - Stützpunkt Oldenburg, Tel. 0441 - 79921 - 20 bzw. 22 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder 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.
3. Vorhandene offene Gräben und Gruppen müssen gemäß dem Nds. Wassergesetz 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. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
4. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Gruppen und Grenzgräben sind nach dem Nds. Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.

5. Gem. dem Nds. Straßengesetz ist das Anlegen von Anpflanzungen (z.B. Bäumen, Sträuchern, Hecken etc), Zäune, Stapeln, Haufen und anderen, mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Einrichtungen, untersagt, wenn sie die Verkehrssicherheit und hier insbesondere die Sicht in den Sichtdreiecken der Straßeneinmündung beeinträchtigen.

2. Nachrichtliche Hinweise
1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
2. Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um Verdachtsflächen, in denen Kampfmittel bis in eine Tiefe von 10 m vorhanden sein können. Vor Eingriffen in das Erdreich (z. B. bei Tiefgründungen u. ä.) ist eine Sondierung des Bauplatzes hinsichtlich potenziell vorkommender Kampfmittel erforderlich. Dieses wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens geregelt.

3. Hinweis:
Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Bauantragsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 486) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

Planzeichenerklärung

(Gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)
Art der baulichen Nutzung

- GE** 1.3.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe textl. Festsetzung Nr.)
- Maß der baulichen Nutzung**
GRZ 2.5. Grundflächenzahl
GFZ 2.1. Geschosflächenzahl
II 2.7. Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a 3.3. abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung Nr.)
3.5. Baugrenze

- Verkehrsflächen**
6.1. Straßenverkehrsfläche
6.2. Straßenbegrenzungslinie

- Wasserflächen und Flächen für die Landwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
10.1. Wasserflächen (Graben)

- Sonstige Planzeichen**
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
FSP Flächenbezogener Schalleistungspegel
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

