

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. 53, 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 20.06.12

[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53, 5. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Nordenham, den 20.06.12

[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2011 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg
Katasteramt Brake
Schrabberdeich 43
26919 Brake

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenden Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen.

(Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.11.2011).

Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN), den 11.06.12

[Handwritten Signature]
Schlüssel
Unterschrift

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgefertigt vom Rat für Stadtentwicklung der Stadt Nordenham.

Nordenham, den 20.06.12

[Handwritten Signature]
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.02.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53, 5. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.02.2012 bis 29.03.2012 gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegt.

Nordenham, den 20.06.12

[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nordenham, den

[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.06.2012 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 20.06.12

[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.06.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den 09.06.12

[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den

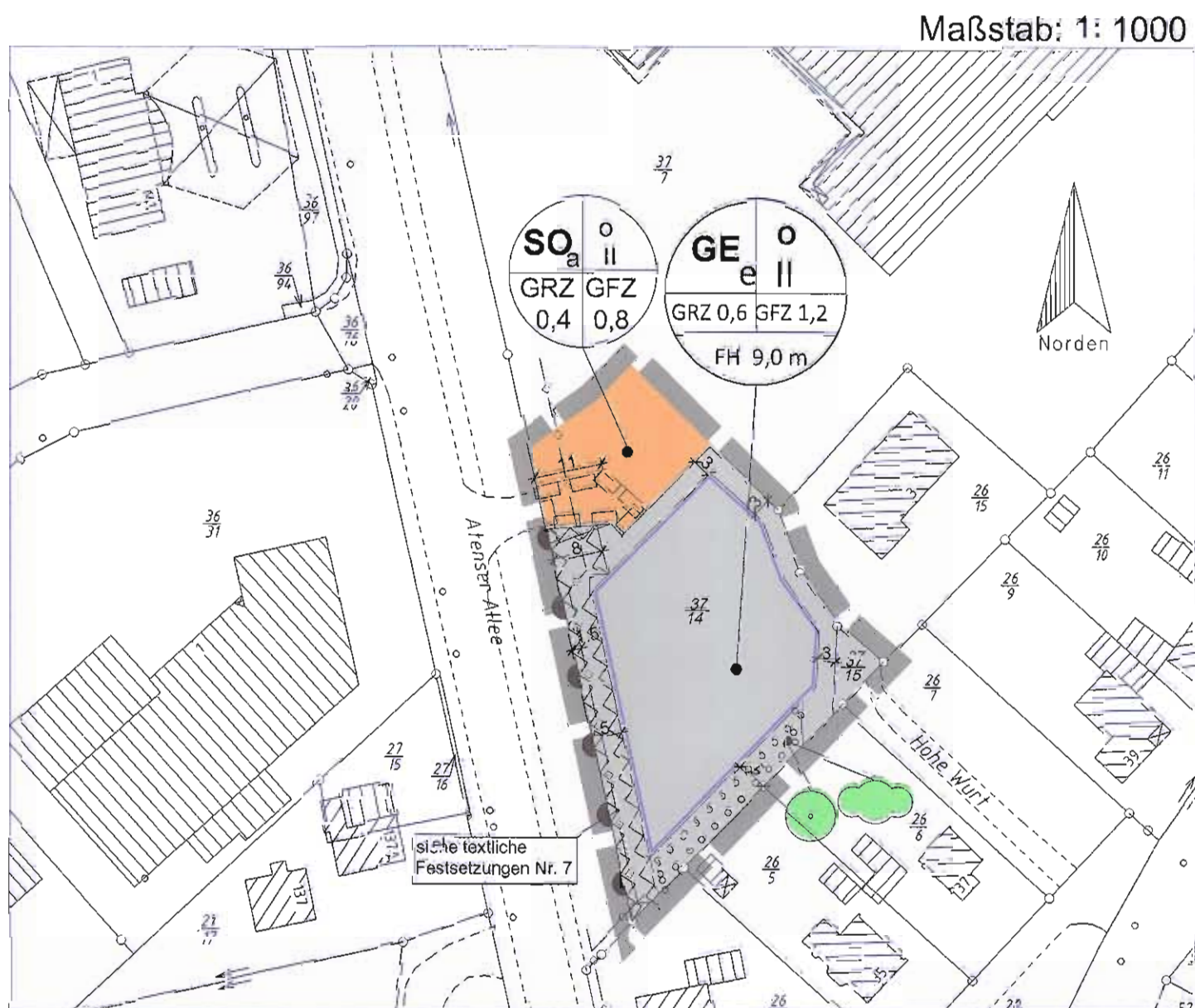
[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 53, 5. Änderung

der Stadt Nordenham

(Gebiet östlich der Atenser Allee am "Wohncenter")

-beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB-



Textliche Festsetzungen

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

1. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Die Lärmrichtwerte für das eingeschränkte Gewerbegebiet werden auf tagsüber 60 dB(A)/nachts 45 dB(A) festgesetzt.

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

2. Gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe wird auf max. 9,0 m (inkl. Solar- und Photovoltaikanlagen) begrenzt. Die Angaben zur Höhenbemessung werden in Metern über NN gemacht.

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

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Atenser Allee sowie in dem 5 m breiten Bereich zum angrenzenden Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5. Zur räumlichen Gliederung und Gestaltung sowie zur Abgrenzung des eingeschränkten Gewerbegebietes zum Wohngebiet ist an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches eine zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehene Fläche im nicht überbaubaren Bereich in einer Tiefe von 5 m, gemessen von der Grenze des Geltungsbereiches, festgesetzt. Diese Fläche ist mit kleinen Pflanzungen nach § 178 BauGB belegt. Es sind 5 standortgerechte heimische Laubbäume wie Ahorn, Eiche, Buche, Esche oder Kastanie mit einem Stammdurchmesser von 14 - 16 cm und einem Mindestabstand von ca. 6 m zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaummaßnahmen folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6. Zur Sicherung der Erschließung des Planbereiches wird auf der privaten Verkehrsfläche im nord-westlichen Bereich des Bebauungsplanes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

7. Entlang des Planbereiches befindet sich ein Entwässerungsgraben III. Ordnung der Stadt Nordenham sowie eine Hauptwasserleitung. Es ist ein Bereich entsprechend der Planzeichnung von 5 m bzw. 8 m, gemessen von der Grundstücksgrenze, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Der Bereich ist als Gewässerunterhaltungstreifen und Schutzstreifen für die Hauptwasserleitung von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Nachrichtliche Übernahme

1. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkleinbefunde, Schlacken sowie auf alle 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 der 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 Kreuzungsbereich beeinträchtigen.

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

Hinweise

1. Diesem Bebauungsplan liegen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNutzungsverordnung (BauNVO) Seite 132), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Vereinfachung des Baunutzungsverordnungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBL I Seite 413), und die sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

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

Verfahrenschlussvermerk

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 53. Die in diesem Bereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 treten bei Rechtsgültigkeit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 außer Kraft.

Planzeichen

Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung von 1990

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

GE Gewerbegebiet
e siehe textl. Festsetzungen Nr.
SOa Sondergebiet (Einkaufszentren)
a siehe textl. Festsetzung Nr.

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

GRZ 0,6 zulässige Grundflächenzahl
GFZ 1,2 zulässige Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
FH 8,0 m Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offenen Bauweise
Baugrenze

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

Ein-, bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen z. B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Hauptwasserleitung

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

o Anpflanzen: Bäume
o Anpflanzen: Sträucher

o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25)

Sonstige Planzeichen

o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastende Flächen (§ 9 Abs. 9 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

o Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)

o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) des Bebauungsplanes

