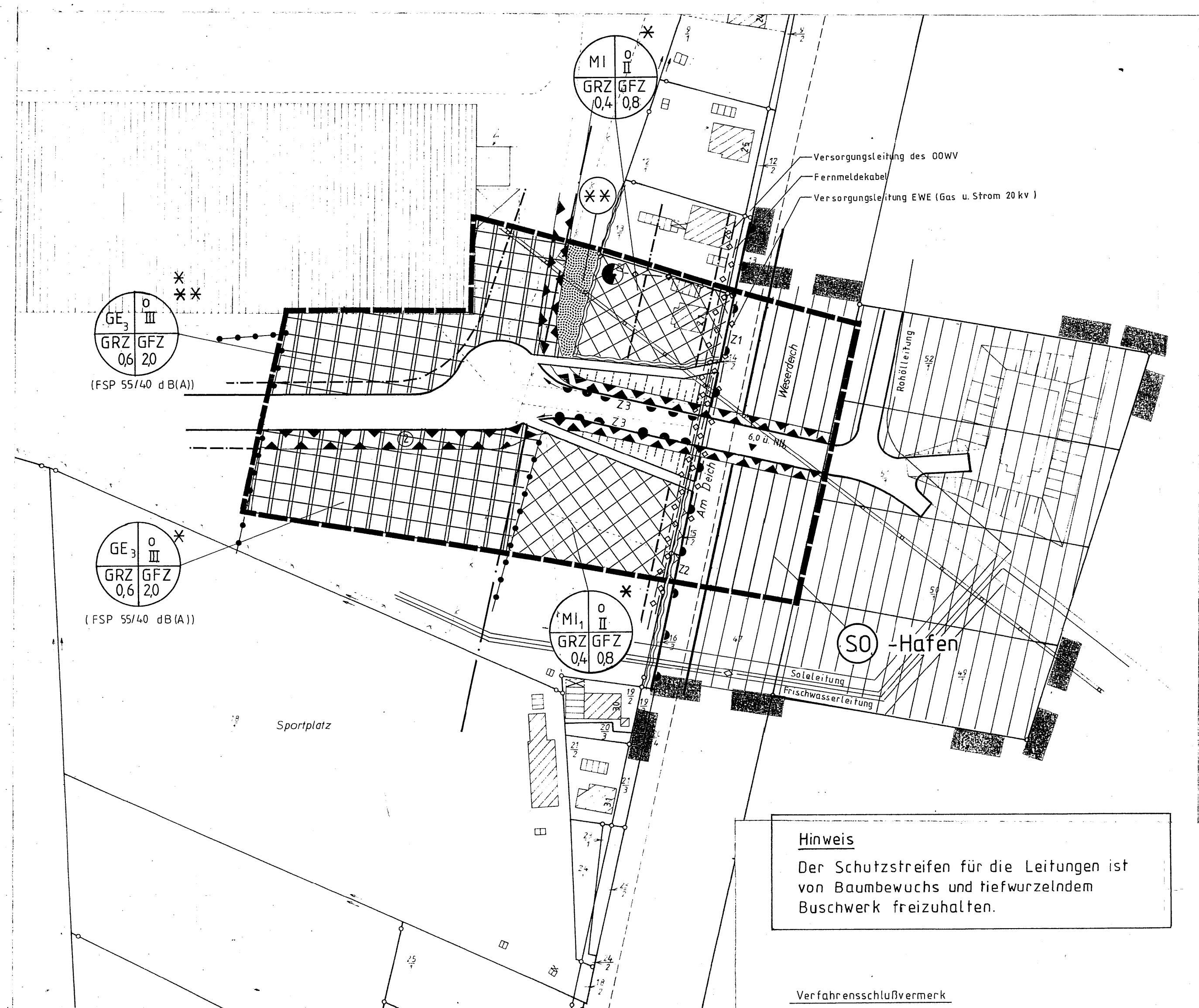


1. Textliche Festsetzungen
- A. Bestimmungen und Auflagen für die festgesetzten Bauabstände
- GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub> - GE<sub>1</sub>, MI, MI<sub>1</sub>  
 (Ertüchtigung der Hauptabteile im Sinne von § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauVO nach der (möglichen) Art der Betriebe und Anlagen und besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften)
- A.4 GE<sub>1</sub> - Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen  
 In GE<sub>1</sub>-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Tätigkeiten nicht erheblich belästigen.  
**Auflage:**  
 Die Schallschuttwand ist an Grundstücksfläche dürfen den Hörschwerwert von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts nicht überschreiten.
- A.7 MI - Mischgebiet ohne Nutzungsbeschränkungen  
 In MI-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Tätigkeiten das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Wohngebäude und Wohnzonen zulässig.
- A.8 MI<sub>1</sub> - Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkungen  
 In MI<sub>1</sub>-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Tätigkeiten das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Wohngebäude und Wohnzonen zulässig.  
**Auflage:**  
 Innerhalb der Gebiete GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub>, für die als Auflage flächenbezogene Schallschuttwand gleichere Größe bestehen, sind Überschreitungen der vorgegebenen Schallschuttwand auf Grundstücke, dem möglich, wenn sichergestellt ist, daß auf anderen Grundstücken ein entsprechend reduzierter Schallschuttwand erreicht wird. Daher können Überschreitungen der abstrakt berechneten flächenbezogenen Schallschuttwand auf den Teilflächen im konkreten Einzelfall gemäß Berechnungsformel vorgenommen werden (siehe Anlage zur Begründung).
- Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schallschuttwand nur bei wesentlichen Änderungen oder Erweiterungen herangezogen.
- Schallschuttwand, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Schallschuttwand (siehe Planfeststellungsbeschluss) bezüglich der rechnerischen Bestimmung des Wertes des flächenbezogenen Schallschuttwand zugerechnet werden.
- B. Vorklausuren und Einschränkungen von Verbesserungen Ausblick
- B.3 Die für besondere Vorklausuren und Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen betroffene Fläche (S) ist für die Errichtung von Lärmschutzanlagen vorgesehen. Art und Ausführung der Anlagen ist durch Lärmschutzplan zu ermitteln. Lärmschutzanlagen sind grundsätzlich zu begründen.
- C. Sonstige Ausschlüsse und Ausnahmeregelungen
- C.1 Das Lagern und Behandeln von Mutterstoffen ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig (siehe auch Begründung Seite 16 a).
- C.2 Die aussonderung zulässigen Wohnungen für Aufsteiger und Betriebsleiter sind in den Gebieten GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub> nicht Bestandteil der Siedlung.
- C.3 Hinsichtlich der Lage der Erschließungsstraßen sind Ausnahmen zulässig, soweit die festgesetzte Breite nicht mehr als 30 m übersteigt (§ 31 (1) BauOB).
- C.4 Hinsichtlich der Benutzung des festgesetzten Fuß- und Radwegs zwischen der Straße am Deich und der geplanten Erschließungsstraßen sind Ausnahmen für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge zulässig (§ 31 (1) BauOB).
- C.5 In Einzelfällen können in GE-Gebiet und in den MI-Gebieten Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und Grundflächenzahlen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl die Bauweisen nicht überschreiten werden.
- D. Zufahrtsverbote
- D.1 - Zufahrtsverbot 1: Zufahrtsverbot zu den GE<sub>1</sub>- und GE<sub>2</sub>-Gebieten (ausgenommen sind die Flurstücke 102/1 und 106 der Flur 23 und Flurstück 112/2a, 112/2b der Flur 17 im GE-Gebiet abrd. der Heiligengeheidestraße)
- D.2 - Zufahrtsverbot 2: Zufahrtsverbot (ausgenommen sind die Flurstücke 192/2, 192/3 und 212/2 der Flur 16)
- D.3 - Zufahrtsverbot 3: Zufahrtsverbot zu den Mischgebieten und den Flurstücken 102/1 und 106 der Flur 23 und 112/2 der Flur 17 im GE-Gebiet abrd. der Heiligengeheidestraße (ausgenommen sind die Flurstücke 18/1, 18/2, 27, 27a, 27b, 27c, 28/1 und 29/1 der Flur 10)
- II. Kennzeichnungen unrichtliche Eintragungen
- A. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3. BauOB)
- \* 1. Schwermetalle  
 In den Gebieten GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>, MI, MI<sub>1</sub> und in den Mischgebieten MI und MI<sub>1</sub> (Bundzone an der Längs Straße/Heiligengeheidestraße und Straße am Deich) sind Wohnungen zulässig. Daher können in Hausböden, Balkonen und Fensterbänken gelagert werden. In diesen Gebieten, in denen Wohnungen zulässig sind, wird der Gehalt an Cadmium in Böden für erheblich gehalten (siehe auch Anlage 4. Beurteilung der Bodenfruchtbarkeit von 02.03.90 mit Hinweis für die Bodenbearbeitung auf Seite 16 des Gutachten).
- \*\* 2. Asbestfasern  
 Auf den Gebieten GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub> und MI sowie den dazugehörigen Grundstücken im Bereich nördlich der geplanten Erschließungsstraßen (ehemaliges Werksgelände der Asbest Corporation) ist mit einer Belastung durch Asbestfasern zu rechnen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, daß es auf dem Gelände keine nachträglich abgedeckten Produktionsabfälle gibt (siehe auch Anlage 4. Beurteilung der Bodenfruchtbarkeit von 02.03.90 mit Hinweis für die Bodenbearbeitung auf Seite 16 des Gutachten).
- B. Nachträgliche Eintragungen
- B.1 Anlagen jeder Art in Bereich der Deichsicherungszone bedürfen gemäß § 16 des BOD der Ausschlagsbescheinigung durch die untere Deichbehörde. Für die Anlage der Erschließungsstraßen durch den Deich als Zufahrt zum Straßennetz ist eine deichbehördliche Erlaubnis gemäß § 15 BOD erforderlich.
- B.2 Neben den zu erhaltenden Gebäuden (S) Ordnung ist auf einer Seite eine 5 m breite Befahrungstreifen, gemessen von Befahrungstreifen, von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.
- B.3 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.09.1978 (Nds. DMS, S. 317), soweit genehmigt durch Gesetz v. 11.06.1986 (Nds. DMS, Seite 303), heranzuziehen. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden.
- B.4 Die Beobachtung und Nutzungsmöglichkeit der künftigen Baugrundstücke wird in Teilbereichen durch die vorhandenen Leitungen der Wasserleitung AG - Erdwerke - (Ober- und Unterdruck) durch die jeweiligen Schutzstreifen abgesichert.

# BEBAUUNGSPLAN NR. 37

Maßstab 1:1000

## 4. Änderung



**Hinweis**  
 Der Schutzstreifen für die Leitungen ist von Baumbewuchs und hiefür zulässigem Buschwerk freizuhalten.

**Verfahrensschlusssatz**  
 Die geänderte Planzeichnung ist neben der rechtskräftig bestehenden Planzeichnung der Ursplanung mit Satzungsbeschluss vom 23.05.1990 und öffentlicher Bekanntmachung vom 16.11.1990 Bestandteil der Satzung.  
 Entgegenstehende Festsetzungen treten außer Kraft

Geltungsbereich des Urplans

Geltungsbereich der Änderung

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gas und Dienstleistungen</b>	<b>6. Verkehrsflächen</b>	<b>10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung</b>	<b>14. Regelungen für die Stadtentwicklung</b>
<b>3. Besondere, bauliche Begrenzungen</b>	<b>5. Flächen für den öffentlichen Verkehr</b>	<b>7. Flächen für Versorgungsanlagen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Abfahrungen</b>	<b>8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen</b>	<b>11. Flächen für Aufschüttungen, Abfahrungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen</b>	<b>15. Sonstige Planzeichen</b>

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

1. WECHSELNDE PLANZEICHEN  
 2. WECHSELNDE PLANZEICHEN

**PRÄAMBEL**

DES SAARLÄNDISCHEN STAATS VOM 23.05.1990  
 GEMÄSS § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauVO nach der (möglichen) Art der Betriebe und Anlagen und besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

**VERFAHRENSVERMERKE**

DER RAT DER STADT NORDENHAM HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.10.1991 DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 37 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 9 Abs. 1 BAUDR. AM 25.04.1992 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.

**VERFAHRENSVERMERKE**

DER RAT DER STADT NORDENHAM HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.10.1991 DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 37 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 9 Abs. 1 BAUDR. AM 25.04.1992 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.

DER RAT DER STADT NORDENHAM HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.10.1991 DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 37 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 9 Abs. 1 BAUDR. AM 25.04.1992 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.

**Nachrichtliche Eintragung**

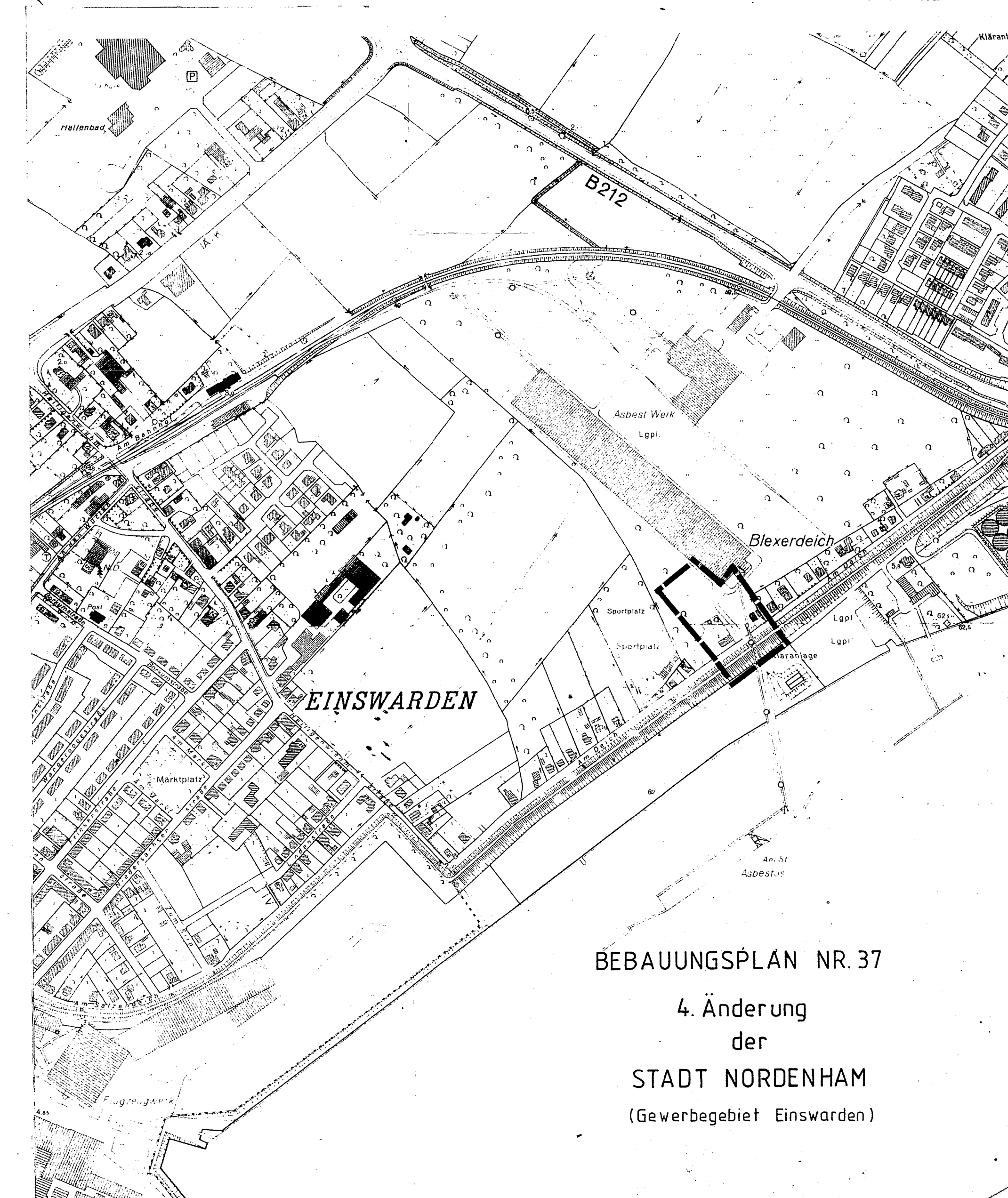
1) Dieser Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung 1990 vom 23.01.1990 (BGBI. I Seite 132) zugrunde.

2) 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.

3) Für die Oberflächenentwässerung ist ein verbindlicher Oberflächenentwässerungsplan aufzustellen.

Für diesen Bebauungsplan wird gemäß § 11 Abs. 3 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253) mit Verfügung vom 30. NOV. 92 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Landkreis Wesermarsch  
 Im Auftrag: ...  
 Gemeindeführer: ...



### BEBAUUNGSPLAN NR. 37

#### 4. Änderung

#### der STADT NORDENHAM

(Gewerbegebiet Einswarden)