

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. 132, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 15.06.10



Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Nordenham, den 15.06.10



Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: 6628 C

Gemarkung: Nordenham Flur: 7 u 13 Maßstab: 1: 1000

Die Vervielfältigung 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.S5 - VORIS 21160 01-).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.06.2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake, den 03.06.10



Schlösser
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Amt für Stadtentwicklung der Stadt Nordenham.

Nordenham, den 18.03.10

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.12.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 132 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.01.2010 bis 12.02.2010 gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 15.06.10



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 ausgelegen.

Nordenham, den

(Siegel)

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.03.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 15.06.10



Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.06.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den 30.06.10



Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Nordenham, den 01.09.11

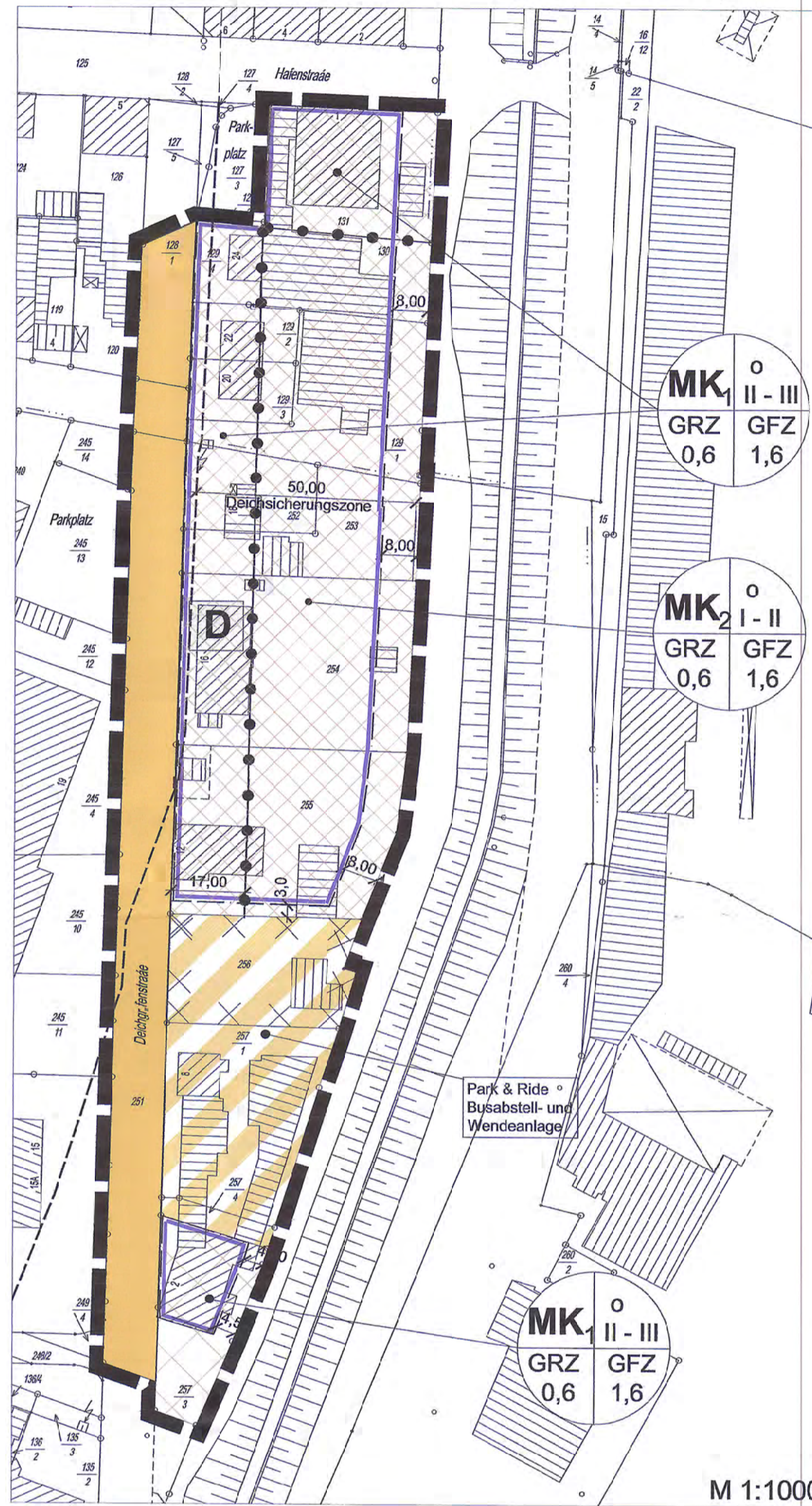


Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 132

der Stadt Nordenham

(Gebiet östlich der Deichgräfenstraße)



Kennzeichnungen

- Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB werden im Plangebiet Bodenkontaminationen gekennzeichnet. Das Grundstück Deichgräfenstraße 10 (Flurstück 256) weist im Bereich der früheren Erdtanks einer ehemaligen Tankstelle Bodenbelastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) auf. Die Kontamination erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 120 m² und ist ausschließlich innerhalb des Auffüllhorizontes lokalisiert. Die verunreinigte Schichtmächtigkeit ist im Mittel mit 1 m anzunehmen. Somit beläuft sich das belastete Bodenvolumen auf ca. 120 m³. Für diesen Bereich wurde eine Altlastenuntersuchung durch das Büro für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Christoph Erpenbeck aus Bad Zwischenahn in Auftrag gegeben. Sind im Rahmen der geplanten Umnutzung des Grundstückes Bodeneingriffe erforderlich, ist der kontaminierte Boden aufgrund abfallrechtlicher Vorgaben zu entsorgen. Empfohlen wird, Erdarbeiten im Bereich des Grundstücks durch einen Fachgutachter begleiten zu lassen.

Hinweise

- Dieser Bebauungsplan liegt der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 446) und er sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen gem. Planzeichenerverordnung von 1990 (Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)

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

MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

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

GRZ 0,6 zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ 1,6 zulässige Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)

II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

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

o offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Park & Ride Busabstell- und Wendeanlage

Zweckbestimmung: Park & Ride Busabstell- und Wendepplatz

Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.6 BauGB) (siehe Kennzeichnung Nr. 1)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs.4 § 16 Abs.5 BauNVO)

Deichsicherungszone

Nachrichtliche Übernahme

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die den Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6, BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige 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. 04731-94200 und dem 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.
- Für Vorhaben nach § 29 BauGB im Einflussbereich des Deiches sind die entsprechenden Erfordernisse des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) zu beachten, insbesondere §§ 14, 15 und 16 NDG. Für das geplante Vorhaben ist ggf. eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen.
- Gemäß dem Niedersächsischem Straßengesetz 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.
- Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder – Kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Textliche Festsetzungen

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

- Innerhalb der Kerngebiete (MK) sind Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, die über 10% der Verkaufsfläche Güter erotischen Charakters anbieten und Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, nicht zulässig.
- Innerhalb der Kerngebiete (MK) sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erst ab dem ersten Obergeschoss allgemein zulässig.

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

- Innerhalb der Kerngebiete (MK) sind Einzelhandelsbetriebe bis zu maximal 1200 m² Geschosfläche zulässig.
- Bei der Ermittlung der Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO bleiben Abgrenzungen unterschiedlicher Baugebietsteilflächen unberücksichtigt.
- Die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn für die Oberflächenentwässerung hydraulische Nachweise erbracht und Rückhaltesysteme oder adäquate Maßnahmen vorgesehen werden.
- Eine Grundflächenzahl von 0,8 darf im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Somit bleiben mindestens 20 % der Grundstücksfläche unversiegelt.

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

- Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO die Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind, dürfen nur mit einem Abstand von 7,50 m zum äußeren Rand der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und dabei innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Flächen für Garagen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO dürfen Kleingaragen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Garagenverordnung (GaVO), sowie offene Kleingaragen (Carports / überdachte Stellplätze) gem. § 1 Abs. 3 GaVO nur mit einem Abstand von 7,50 m zum äußeren Rand der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und dabei innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Fläche des Geltungsbereiches: 1,57 ha

Bebauungsplan Nr. 132

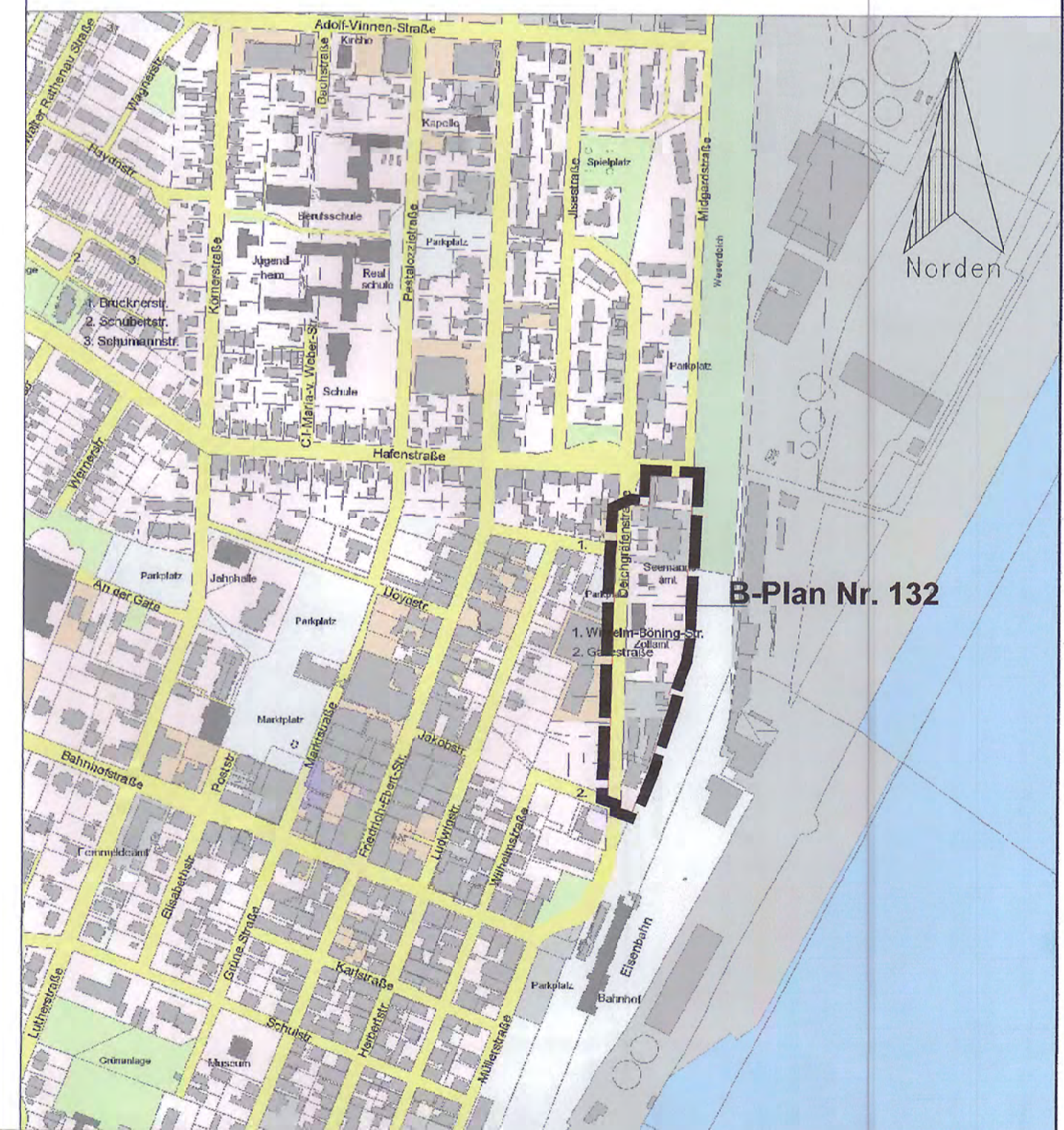
der Stadt Nordenham

(Gebiet östlich der Deichgräfenstraße)

- Urplan -

Übersichtsplan

M 1: 5000



B-Plan Nr. 132