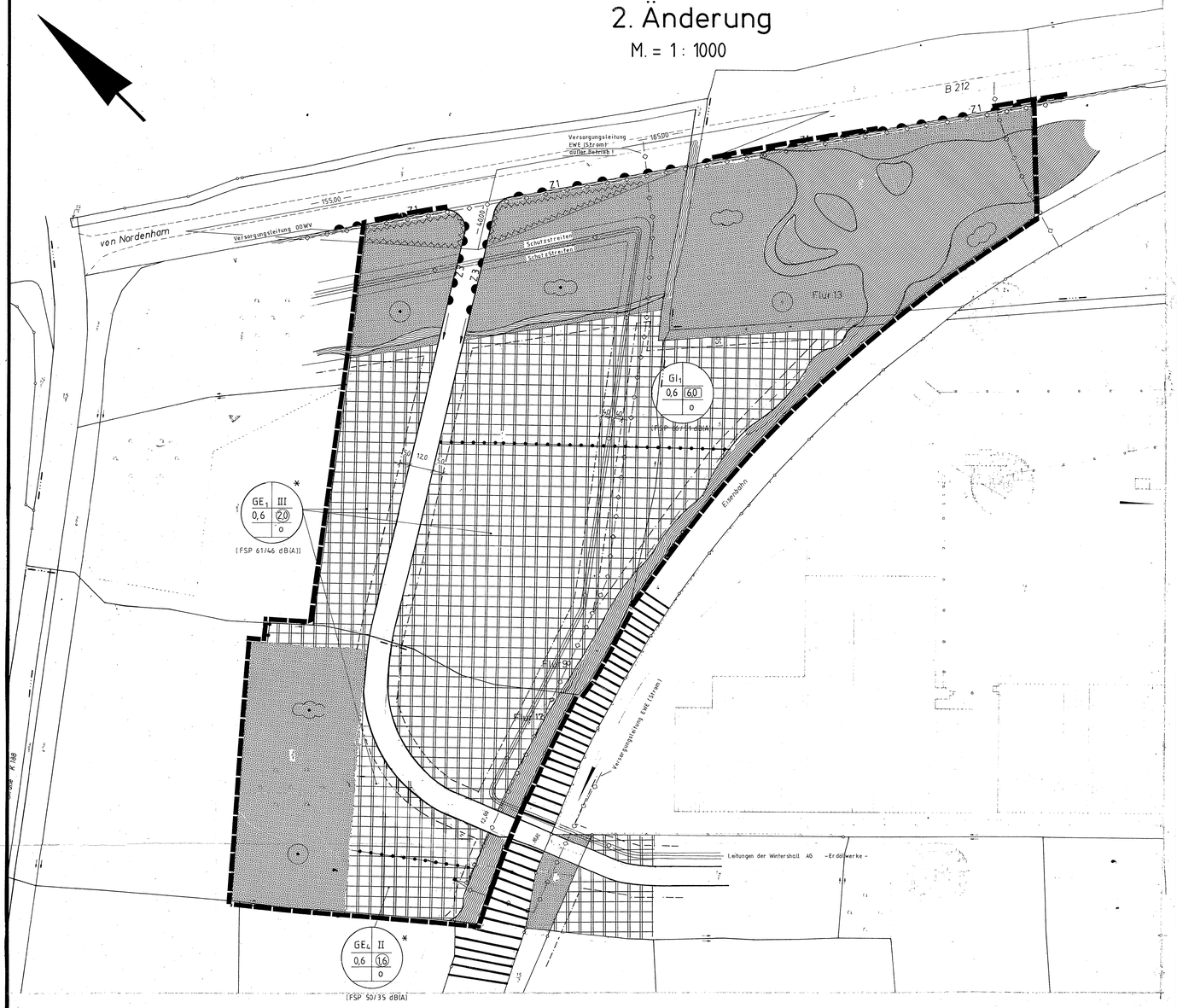
BEBAUUNGSPLAN NR. 37
2. Änderung
M. = 1 : 1000



I. Textliche Festsetzungen

A. Bedingungen und Auflagen für die festgesetzten Baugebiete

GI_1, GE_1 - GE_4, MI, MI_1
(Gliederung der Baugebiete im Sinne von § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO nach der (zulässigen) Art der Betriebe und Anlagen und besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften)

A.1 GE_1 - Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

Im GI_1-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigen.
Auflage:
Die Schallemissionen je m² Grundstücksfläche dürfen den Höchstwert von 64 dB (A) tags und 51 dB (A) nachts nicht überschreiten.

A.2 GE_1 - Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

Im GE_1-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigen.
Auflage:
Die Schallemissionen je m² Grundstücksfläche dürfen den Höchstwert von 61 dB (A) tags und 46 dB (A) nachts nicht überschreiten.

A.5 GE_4 - Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

Im GE_4-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigen.
Auflage:
Die Schallemissionen je m² Grundstücksfläche dürfen den Höchstwert von 50 dB (A) tags und 35 dB (A) nachts nicht überschreiten.

Innerhalb der Gebiete GI und GE_1 für die als Auflage flächenbezogene Schallleistungspegel gleicher Größe bestehen, sind Überschreitungen der vorgenannten Schallleistungspegel auf Grundstücken dann möglich, wenn sichergestellt ist, daß auf anderen Grundstücken ein entsprechend reduzierter Schallleistungspegel erreicht wird. Daher können Umverteilungen der abstrakt berechneten flächenbezogenen Schallleistungspegel auf die Teilflächen im konkreten Einzelfall gemäß Berechnungsschema vorgenommen werden (siehe Anlage zur Begründung).

Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schallleistungspegel nur bei wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Schirmwertes ΔL_s (siehe Planzeichenerklärung) bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des Flächen-Schallleistungspegels zugerechnet werden.

C. Sonstige Ausschlüsse und Ausnahmeregelungen

C.1 Das Lagern und Behandeln von Nuklearstoffen ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig (siehe auch Begründung Seite 16 a).

C.2 Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in den Gebieten GI_1 und GE_2 nicht Bestandteil der Satzung.

C.3 Hinsichtlich der Lage der Erschließungsstraßen sind Ausnahmen zulässig, soweit die festgesetzte Trasse nicht mehr als 50 m abweicht (§ 31 (1) BauGB).

C.5 Im Einzelfall können in GI-Gebiet und in dem GE-Gebieten Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und Grundflächenzahlen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahlen bzw. Baumassenzahlen nicht überschritten werden.

D. Zufahrtsverbote

D.1 - Zufahrtsverbot :: Zufahrtsverbot zu den GI- und GE-Gebieten (ausgenommen sind die Flurstücke 102/1 und 106 der Flur 23 und Flurstück 17/2 u. 17/1 der Flur 17 im GE-Gebiet nördl. der Heiligenwiesenstraße).

II. Kennzeichnungen u. nachrichtliche Eintragungen

A. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3. BauGB)

* 1. Schwermetalle

In den Gewerbegebieten GE_1, GE_2 - GE_4 und in den Mischgebieten MI und MI_1 (Randzone an der Langen Straße/Heiligenwiesenstraße und Straße Am Deich) sind Wohnungen zulässig. Daher könnten in Hausgärten Nahrungs- und Futterpflanzen gezogen werden. In diesen Gebieten, in denen Wohnungen zulässig sind, wird der Gehalt an Cadmium im Boden für erheblich gehalten (siehe auch Anlage 3 "Beurteilung der Luft vom 22.11.1988 mit Hinweisen über Kontrollen und Maßnahmen in den Hausgärten").

B. Nachrichtliche Eintragungen

B_2 Neben den zu erhaltenden Gewässern III. Ordnung ist auf einer Seite ein 5 m breiter Reinigungsstreifen, gemessen von Böschungsoberkante, von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.

B_4 Die Bebaubarkeit und Nutzungsmöglichkeit der künftigen Baugrundstücke wird im Teilbereichen durch die vorhandenen Leitungen der Wintershall AG - Erdölwerke - (über- und unterirdisch) durch die jeweiligen Schutzstreifen eingeschränkt.

— Vorstehende textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Eintragungen sind ein Auszug aus dem B-Plan Nr 37 vom 23.05.1990 (Satzungsbeschluß).

Verfahrensschlußvermerk

Die geänderte Planzeichnung ist neben der rechtswirksam bestehenden Planzeichnung der Urfassung mit Satzungsbeschluß vom 23.05.1990 und öffentlicher Bekanntmachung vom 16.11.1990 Bestandteil der Satzung.

Entgegenstehende Festsetzungen treten außer Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG Planzv. 81
DARSTELLUNG IM VERKLEINERTEN MASSTAB FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
● VERWENDETE 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 (z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets)
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind Sichtdreieck
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Bei schmalen Flächen: Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

2. Maß der baulichen Nutzung
- (5) GFZ 0,7 — Geschoßflächenzahl
- GF 500 m² — Geschoßfläche
- (3) BMZ 3,0 — Baumassenzahl
- BM 4000 m³ — Baumasse
- 0,4 GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- GR 100 m² — Grundfläche
- Zahl der Vollgeschosse:
  - III als Höchstgrenze
  - (III) als Mindest- und Höchstgrenze
  - III zwingend
- Höhe baulicher Anlagen:
  - + über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze
  - z.B. TH 12,4 m über Gehweg; FH 123,5 m über NN; OK 124,5 m über NN; Uk 116,0 m ü. NN als Mindestgrenze als Mindest- und Höchstgrenze; OK mind 118,0 m über NN; OK 118,0 m bis 124,5 m über NN; OK 124,5 m über NN zwingend
- Traufhöhe; Firsthöhe; Oberkante; unterkante

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- offenzuhaltende Vorfluter

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
  - Schwimmbad
  - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Friedhof

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Straßenkreuzung, Aufnahme und Abbindung örtlicher Straßen
- Sonstige, überörtliche und für den Hauptverkehr wichtige Straßen
- Ruhender Verkehr
- Bahnhof
- Bahnanlagen
- Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
- z.B. Hauptwanderweg
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr: Zweckbestimmung
- Flugplatz
- Segelfluggelände

6. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie; auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baumreihe oder Baugrenze zusammenfällt
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- E/H bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- z.B. E-Fahrer
- z.B. E-Fahrtenbereich
- z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung:
  - Elektrizität
  - Abwasser
  - Gas
  - Abfall
  - Fernwärme
  - Ablagerung
  - Wasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- oberirdisch
- unterirdisch

9. Grünflächen
Im Bebauungsplan und Grunfaichen als öffentliche oder private Grünflächen besonders zu bezeichnen (z.B. Friedhöfe). Kann auch die Flächenangabe auch als Ja/Ja gratur verwendet werden
Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Zeltplatz
- Badestrand
- Freibad
- Freibad
- Sportplatz
- Spielplatz
- öffentl. Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserflächen
Zweckbestimmung: z.B.
Wasserflächen
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: z.B.
- Hochwasserrückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet
  Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung: z.B.
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Schutzgebiet für oberirdische Gewässer

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 den Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

Zweckbestimmung: z.B.
- 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

Anpflanzung: z.B.
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Erhaltung: z.B.
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete und Schutzobjekte
- N Naturschutzgebiet
- NP Naturpark
- NLP Nationalpark
- ND Naturdenkmal
- L Landschaftsschutzgebiet
- LB Geschützter Landschaftsbestandteil

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- Umgrenzung von Erhaltungsgebieten, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für formulierte Sanierungsgebiete
- Zu modernisierende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für formulierte Sanierungsgebiete

15. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
- Mindestgroße, Mindestbreite und Mindesttiefe der Baugrund stücke
- F mind. Mindestgröße
- B mind. Mindestbreite
- T mind. Mindesttiefe
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen

Zweckbestimmung:
- St Stellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Ga Garagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- z.B. Besonderer Nutzungszweck von Flächen der durch benennende städtebauliche Gründe erläuterlich wird

FSP Flächenbezogener Schallleistungspegel

ZI,Z3 Zufahrtsverbote

* Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenen Stoffen belastet sind.

PRÄAMBEL

[illegible] DES BAUGESETZBUCHES BAUGB [illegible] BGBl. I S. 2253) ZULETZT GEÄNDERT DURCH Einigungsvertragsgesetz [illegible] 23.10.1990 [illegible] 885 [illegible]

[illegible] Gesetz [illegible] 17.12.1991 [illegible] 363 u. 367 [illegible]
[illegible] Stadt Nordenham [illegible]
[illegible] 37 [illegible]

NORDENHAM [illegible] 10.07.1992

BÜRGERMEISTER
U. Münzberg

STADTDIREKTOR
W. Pugel

1 Folgegrundstück dem unteren Stadt weiterleiten
2 Stimmt das Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
3 Nichtzutreffendes streichen

VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 25.09. 1991 DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR 37 BESCHLOSSEN DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS 1 BAUGB AM 25.04.1992 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

STADTDIREKTOR

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE GEMARKUNG Blexen FLUR 9, 13, 17 MASSTAB 1:1000
STAND: 23. 10. 1997
HERAUSGEBER: KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 23. 10. 1997) 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 16. 07. 1992
KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER
VERM.-OBERRAT

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON Stadtplanungs- und Hochbauamt der Stadt Nordenham
NORDENHAM DEN 02.08.1991
i. A.

DIE ZUSTIMMUNG DES RATES DER STADT ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ERFOLGTE IN DER SITZUNG AM 22.04.1992
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS 2 BAUGB WURDEN ÖRTLICH BEKANNTGEMACHT AM 25.04.1992
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG LAGEN ÖFFENTLICH AUS GEMÄSS § 3 ABS 2 BAUGB VOM 04.05. BIS 04.06.1992 VORHER BIS BIS
NORDENHAM DEN 10.07.1992
STADTDIREKTOR

DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § ABS 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 17.06.1992 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN
NORDENHAM DEN 10.07.1992

BÜRGERMEISTER STADTDIREKTOR

IM ANZEIGEVERFAHREN HABE ICH MIT VERFÜGUNG AZ VOM HEUTIGEN TAGE UNTER AUFLAGEN MIT MASSGABEN GEMÄSS § 11 ABS 3 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 6 ABS 2 UND 4 BAUGB AUSGENOMMEN FÜR DIE IM BEBAUUNGSPLAN BESONDERS KENNTLICH GEMACHTEN TEILE KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT
BRAKE DEN
LANDKREIS WESERMARSCH
UNTERSCHRIFT
S. rechts
1 : Nichtzutreffendes streichen
2 : Zuständige höhere Verwaltungsbehörde einsetzen

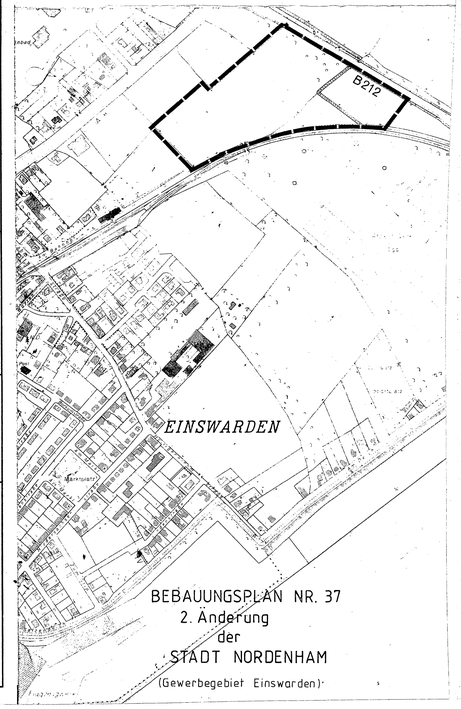
DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 BAUGB AM 08.04.1993 IM AMTSBLATT Nr. 4 für den Regierungsbezirk Weser-Ems BEKANNTGEMACHT WURDEN DER BEBAUUNGSPLAN ist somit am 08.04.1993 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN
NORDENHAM DEN 07. JULI 1993
STADTDIREKTOR
a : Nichtzutreffendes streichen

INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDEN GEMÄSS § 215 ABS 1 SATZ 1 NR 1 UND 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WURDEN
NORDENHAM DEN 24 FEB. 2000
STADTDIRETKTOR
1 : Nichtzutreffendes streichen

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDEN MÄNGEL DEN ABWÄGUNG BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WURDEN
NORDENHAM DEN 24 FEB. 2000
STADTDIREKTOR
1 : Nichtzutreffendes streichen

Nachrichtliche Eintragung

1) Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung 1990 vom 23.01.1990 (BGBl. 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 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 (BGBl. I S. 2253) mit Verfügung vom 30 NOV. 92 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
Landkreis Wesermarsch Brake 30 NOV. 92
Im Auftrag In Vertretung
(Hermann) (Putter)
Dezernent Ltd. KVerwD

Landkreis Wesermarsch 26 Brake