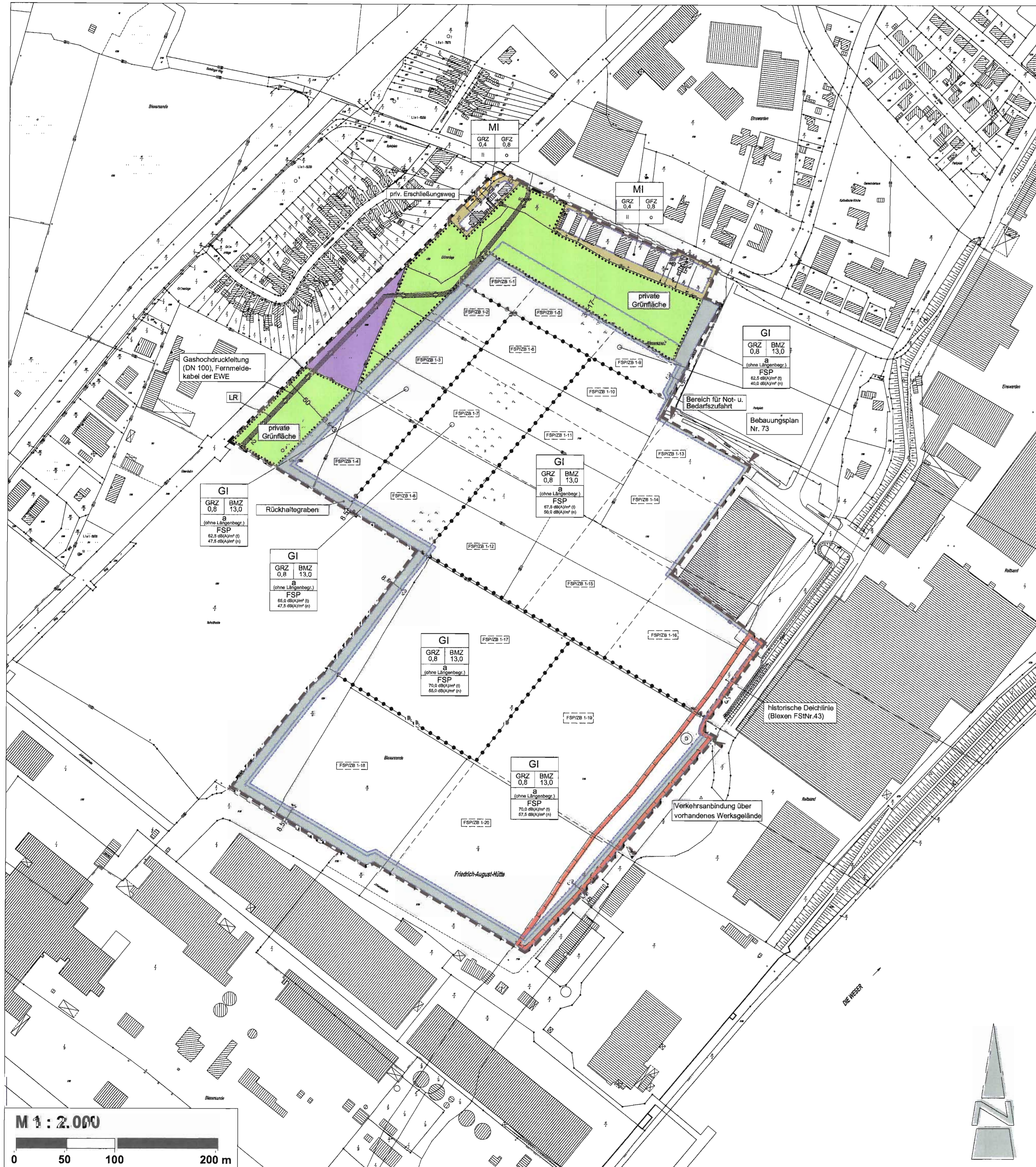


# Stadt Nordenham

## Bebauungsplan Nr. 124 "Gebiet zwischen Werftstraße und Johannastraße"



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### I. Art der baulichen Nutzung

- Innerhalb des festgesetzten Industriegebietes (GI) gem. § 9 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebsleiterwohnungen o. ä. gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und im Sinne von § 6 (3) BauNVO nicht zulässig. (§ 1 (5) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des Industriegebietes (GI) gem. § 9 BauNVO sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren immisionswirksame Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) in dB(A)/m<sup>2</sup> (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten.

Die Anforderung gilt gemäß Lärmrichtlinien als erfüllt, wenn der Schallleistungspegel (LWA) der Anlage des Betriebes den dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechenden Schalleistungspegel (LWA, zu) nicht überschreitet.

Schallpegelmininderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schallwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegel zugerechnet werden.

#### III. Bauweise

- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

#### IV. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Die gem. § 9 (1) Nr. 18 BauG festgesetzten Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Entwässerungsgräben) dürfen für die Anlage notwendiger Grundstücksfahrten überquert und abschnittsweise verrohrt werden.

#### V. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauG sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
- Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind ca. 20,00 ha erforderlich (Wertverlust ca. 380.000 WE). Die Kompensation der insgesamt ca. 6,4 ha Waldverluste erfolgt durch Neupflanzungen von standortheimischem Laub-Mischwäldern auf den folgenden Flurstücken, die von der Stadt Nordenham bereitgestellt werden und Bestandteil des Bebauungsplanes sind (siehe Übersichtskarten):

| Flurstück   | Flur | Gemarkung | Ersatzfläche          | Aufwertungs-faktor | Aufwertung Flächenwert |
|-------------|------|-----------|-----------------------|--------------------|------------------------|
| 1/7/tw.     | 18   | Blexen    | 25.024 m <sup>2</sup> | 2                  | 50.048                 |
| 2 tw.       | 18   | Blexen    | 29.301 m <sup>2</sup> | 2                  | 58.602                 |
| 2 tw.       | 18   | Blexen    | 10.429 m <sup>2</sup> | 1                  | 10.429                 |
| 3           | 18   | Blexen    | 10.267 m <sup>2</sup> | 2                  | 20.534                 |
| 105 / 1 tw. | 20   | Blexen    | 10.000 m <sup>2</sup> | 2                  | 20.000                 |
| 250 / 1 tw. | 20   | Blexen    | 5.000 m <sup>2</sup>  | 2                  | 10.000                 |
| Summe       |      |           | 90.021 m <sup>2</sup> |                    | 170.042                |

Die Kompensationsmaßnahmen für die Verluste der übrigen Biotoptypen erfolgt z. T. auf dem folgenden Flurstück der Flächenagentur des Landkreises:

| Flurstück | Flur | Gemarkung  | Ersatzfläche          | Aufwertungs-faktor | Aufwertung Flächenwert |
|-----------|------|------------|-----------------------|--------------------|------------------------|
| 19 / 1    | 9    | Altensesch | 25.000 m <sup>2</sup> | 2                  | 50.000                 |

Bisher stehen als Ersatzmaßnahmen ca. 11,5 ha fest. Die weiteren erforderlichen Flächen (insgesamt ca. 8,15 ha) wird die Stadt Nordenham über die Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch bereitstellen. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Nordenham und Airbus wird sichergestellt, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 19 (1) und (2) BNatSchG die Kosten durch Airbus übernommen werden, in diesem Vertrag wird ebenfalls die Gesamtkompensation geregelt.

#### NACHRICHTLICHE HINWEISE

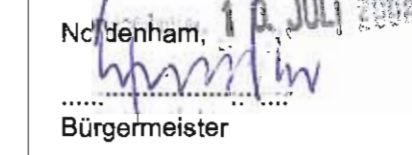
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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.
- Das oberflächennahe Bodenmaterial im Plangebiet ist aufgrund von Schwermetallverunreinigungen (Blei, Cadmium Zink) nach abfallrechtlichen Kriterien als nicht verwertungsfähig einzustufen. Bodenmaterial aus tieferer Bodenschicht ist vornehmlich eingeschränkt verwertungsfähig. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen Bodenmaterial anfällt (z. B. bei Aushub für Fundamente, Pfahlgründungen, Bau von Ver- und Entsorgungleitungen), ist dieses in jedem Fall vor einem Abtransport einer Laboruntersuchung und Bewertung zuzuführen, um den gesetzlichen Bestimmungen zu genügen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altablagernungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 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 Tiefengründungen o. ä.) ist eine Sondierung des Bauplatzes hinsichtlich potenziell vorkommender Kampfmittel erforderlich. Dieses wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens geregelt.
- Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Gasochdruckleitung DN 100 der EWE inklusive einschließlich Fernmeldekabel. Entlang der Gasleitung DN 100 der EWE ist ein 4,00 m breiter, mittig zur Leitungssache anzuordnender Schutzstreifen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- Innerhalb des Flurstücks 2, Flur 18 der Gemarkung Blexen (Kompensationsfläche) verläuft eine Gasochdruckleitung DN 200 der EWE einschließlich Fernmeldekabel. Entlang der Gasleitung DN 200 der EWE ist ein 4,00 m breiter, mittig zur Leitungssache anzuordnender Schutzstreifen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geschütztes Kulturdenkmal (historische Deichlinie, Blexen, FStNr. 43), das gem. § 8 NDSchG geschützt ist. Gemäß § 13 NDSchG ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn Erdarbeiten an dieser Stelle vorgenommen werden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt eine als Bahngelände planfestgestellte Fläche der Deutschen Bundesbahn (Flurstück Nr. 7).

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Nordenham den Bebauungsplan Nr. 124 "Gebiet zwischen Werftstraße und Johannastraße" bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nordenham,   
    
 Bürgermeister



### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab: 1 : 1.000

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. VGBl. 2003, Seite 5). Die Verantwortung für nichtlegene Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatastre und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.09.2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Maßstabverhältnisse ist einwandfrei möglich.

Brake (Unterweser), 07.07.2008  
Katastramt Brake (Unterweser)  
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Hochwasserschutz Odenburg

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gebiet zwischen Werftstraße und Johannastraße" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, 09.07.08  
  
Dipl. Ing. O. Mosebach  
(Planverfasser)

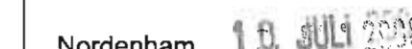
#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 11.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gebiet zwischen Werftstraße und Johannastraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Nordenham, 10. JULI 2008  
  
Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 27.09.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.10.2007 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124 und der Begründung haben vom 10.10.2007 bis zum 09.11.2007 öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Nordenham, 10. JULI 2008  
  
Bürgermeister

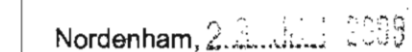
#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Nordenham hat den Bebauungsplan Nr. 124 "Gebiet zwischen Werftstraße und Johannastraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, 10. JULI 2008  
  
Bürgermeister

#### BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gebiet zwischen Werftstraße und Johannastraße" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.07.08, im Amtsblatt Nr. 45, bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 13.07.08 in Kraft getreten.

Nordenham, 20. DEZEMBER 2007  
  
Bürgermeister

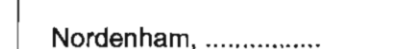
#### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gebiet zwischen Werftstraße und Johannastraße" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

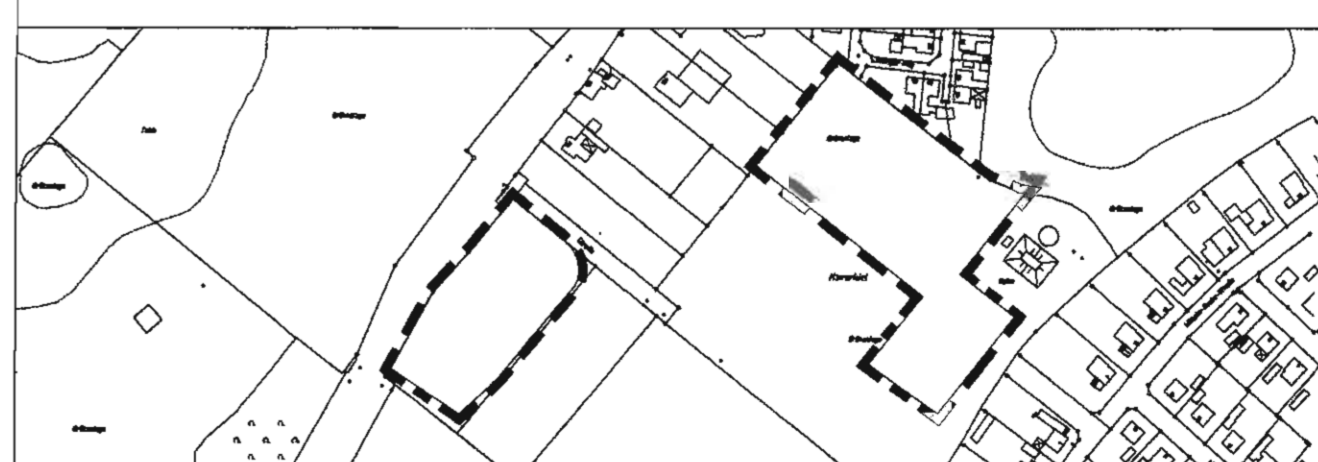
Nordenham, 01.09.11  
  
Bürgermeister

#### BEGLAUBEN

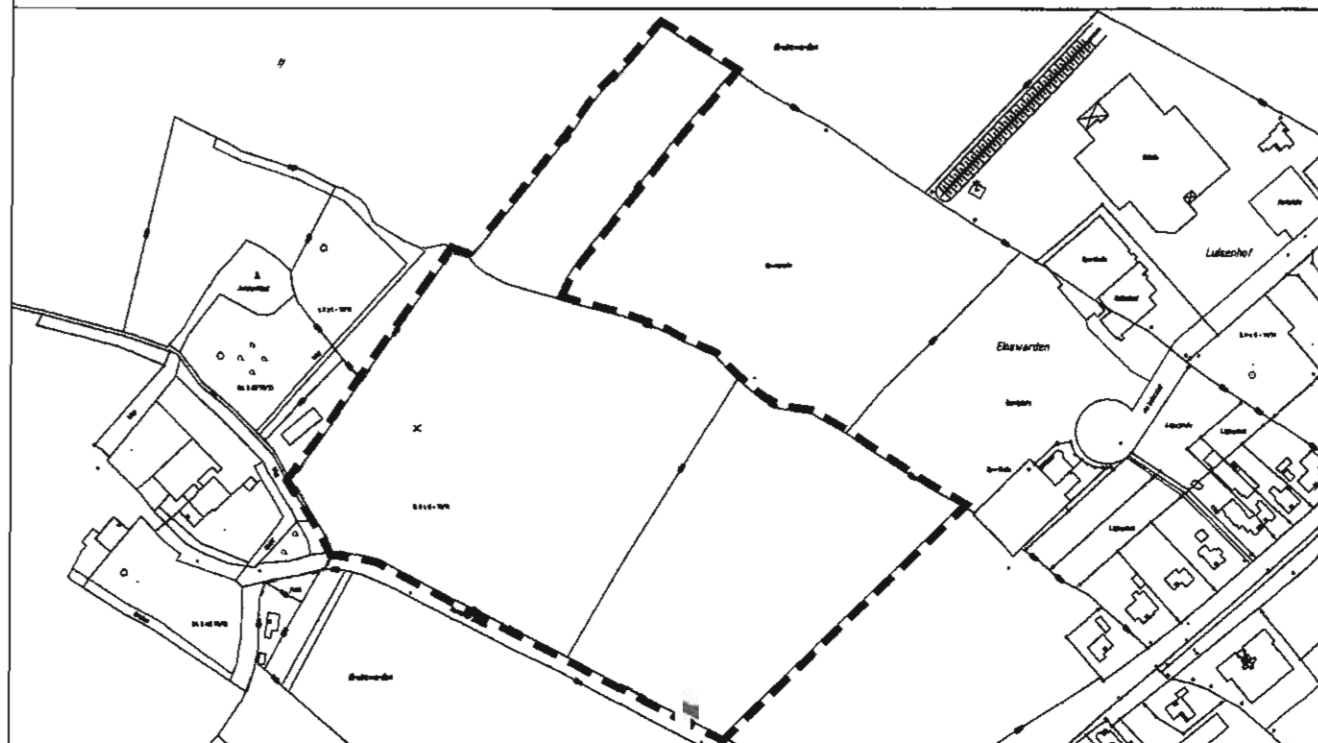
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gebiet zwischen Werftstraße und Johannastraße" stimmt mit der Urschrift überein.

Nordenham, .....  
  
Bürgermeister

#### FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMABNAHMEN





Gemarkung Blexen, Flur 18, Flurstück 250/1 tw., 105/1 tw.  
Gesamtgröße: 32.776 m<sup>2</sup> (anteilig werden für Ersatzmaßnahmen 15.000 m<sup>2</sup> benötigt)



Gemarkung Blexen, Flur 18, Flurstück 2 tw., 3, 1/7 tw.  
Gesamtgröße: 100.831 m<sup>2</sup> (anteilig werden für Ersatzmaßnahmen 75.021 m<sup>2</sup> benötigt)

### PLANZEICHENERKLÄRUNG






#### 1. Art der baulichen Nutzung

-  Industriegebiet (GI)
-  Mischgebiet (MI)



#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8
- GFZ 0,6 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,6
- BMZ 13,0 zulässige Baumassenzahl (BMZ), z. B. 13,0

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

-  abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzungen
-  offene Bauweise
-  Baugrenze
-  überbaubare Grundstücksfläche
-  nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### 4. Verkehrsflächen

-  privater Erschließungsweg
-  Bahn, hier: planfestgestelltes Bahngelände


#### 5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

-  Gasochdruckleitung, Fernmeldekabel der EWE (unterirdisch)


#### 6. Grünflächen

-  private Grünflächen


#### 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

-  Fläche zur Regelung des Wasserabflusses, hier: Rückhalteflächen + Gräben




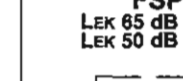

#### 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

-  Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 9. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

-  Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: historische Deichlinie (Blexen, FStNr. 43)

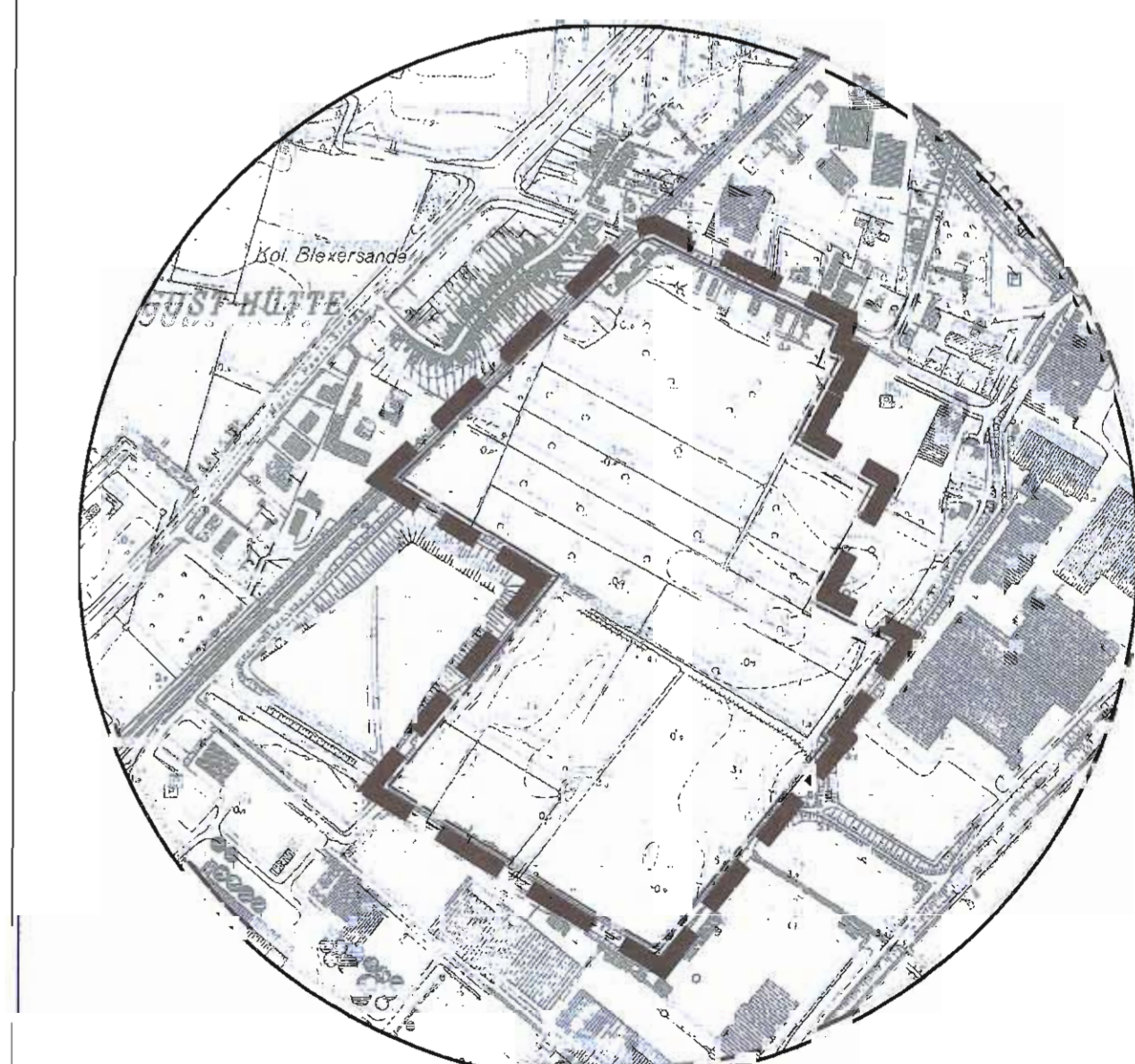
#### 10. Sonstige Planzeichen

-  Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungsträgers zu belastende Flächen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Flächenbezogener Schalleistungspegel (FSP), Tag- und Nachtwerte
-  FSP, Abgrenzung der Teilflächen 1-20 gemäß Lärmrichtlinien
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. Lärmemissionskontingente

## Stadt Nordenham Landkreis Wesermarsch

### Bebauungsplan Nr. 124 "Gebiet zwischen Werftstraße und Johannastraße"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

