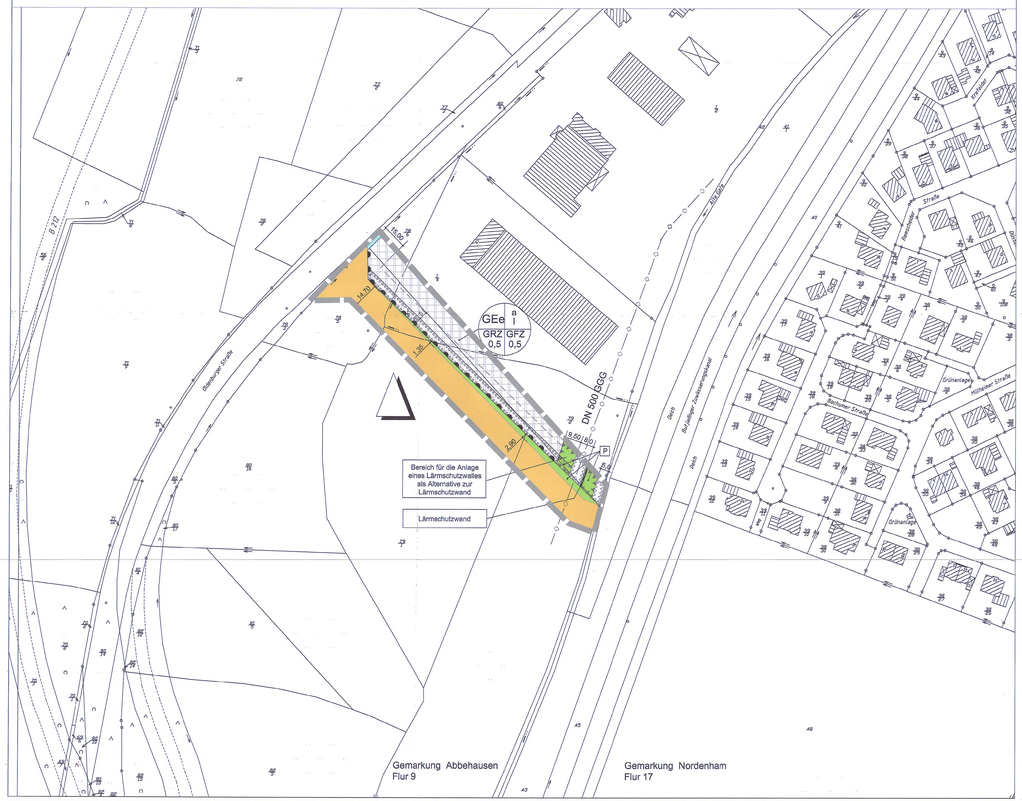
Bebauungsplan Nr. 113, 1. Änderung der Stadt Nordenham



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Nordenham diesen Bebauungsplan Nr. 113, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 08. JAN 2007

I.V. Brandten
Stadtrat
Stadtdirektor

Planunterlage

Planunterlage Bebauungsplan

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) — Maßstab: 1:1000
© Vermessungs- und Katasterverwaltung

Diese Karte ist gesetzlich geschützt.
Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 23.10.2006).
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.

Nordenham, den 5.9.2007

Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften
Oldenburg - Katasteramt Brake -

Bulcsbaser

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem

Oldenburg, den 22.05.2007

Planungsbüro INGWA
Bremer Straße 18
26135 Oldenburg
i.A.
Dipl.-Ing F. Schröder

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 05.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113, 1. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Nordenham, den 08. JAN 2007

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 02.08.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes, 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. d. F. des § 1 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.08.2006 bis 29.09.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 08. JAN 2007

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Nordenham hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2006 als Satzung (§ 10 BauGB i. Verb. die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 08. JAN 2007

Bekanntmachung

Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.04.07 im Amtsblatt des Landkreises Wesermarsch bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 22.04.07 in Kraft getreten.

Nordenham, den 5. JULI 2007

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und die Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den 1.08.11

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

STADT Nordenham
Der Bürgermeister

Nordenham, den .....

Textliche Festsetzungen:

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113, 1. Änderung wird eine eingeschränkte Gewerbegebietsnutzung (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Betriebe oder Betriebsteile zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.
(Gliederung des Baugebietes im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der (möglichen) Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Baueigenschaften)

Zum Schutz vor Lärmimmissionen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende Bedingungen und Auflagen für das Gewerbegebiet festgesetzt:

Die „GE"-Fläche wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von 60,0 dB(A) tags/über und 45,0 dB(A) nachts festgesetzt.
Das Schalltechnische Gutachten ist eine Anlage des Bebauungsplanes Nr. 113, 1. Änderung.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmungsmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Schirmwertes bzgl. der relevanten Immissionsorte des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

2. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil der Satzung.

3. Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel, Textilien, Elektro- und Elektronikartikel, Schuh- und Lederwaren und sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher diesen vergleichbar sind, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sind generell nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 113, 1. Änderung wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO ist im Bereich des Gewerbegebietes eine Gebäudelänge bis 70m zulässig.

5. Zum Schutz vor Lärmemmissionen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist auf der festgesetzten Fläche eine Lärmschutzmaßnahme (bestehend aus Lärmschutzwall) mit einer Mindesthöhe von 3,50 m über Geländeniveau anzulegen. Die Oberfläche des Lärmschutzwalles ist als Grünfläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt (siehe Schalltechnisches Gutachten).

2. Im östlichen Geltungsbereich ist ein Lärmschutzwall als Grünfläche mit der Zweckbestimmung privat festgesetzt. Für diesen Lärmschutzwall ist das Anpflanzen von Sträuchern als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

7. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Umweltbericht näher beschrieben.
Der Umweltbericht (einschließlich Maßnahmen) ist Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Anlage).

8. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen:
Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch an anderer Stelle zugeordnet.
Für die zu verwiegenden Flächen sind 700 m² Kompensationsfläche auf den sich im Eigentum der Stadt Nordenham befindlichen Flurstück 32 tlw., Flur 20, Gemarkung Blexen, entsprechend dem Umweltbericht, zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken anzulegen.

9. Entlang der südwestlichen Grenze des Gewerbegebietes ist ein Grünstreifen als Gehölzstreifen in 5,00 m Breite als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (siehe Grünordnungsplan). Mit der Umsetzung der Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches ist spätestens zu beginnen, wenn die Grundstücke nach § 30 BauGB baulich genutzt werden dürfen.

10. Mit der Umsetzung der Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches ist spätestens zu beginnen, wenn die Grundstücke nach § 30 BauGB baulich genutzt werden dürfen.

11. Erläuterung der Grünordnerischen und Landschaftspflegerischen Festsetzungen

Im Folgenden werden die aus grünordnerischer oder naturschutzrechtlicher Sicht zu treffenden Inhalte für die Festsetzungen der Teilflächen im B-Plan-Geltungsbereich dargestellt und erläutert. Die Umsetzung der Festsetzungen ist Voraussetzung für die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbild.

11.1. Gewerbeflächen (GE)

In den auszuweisenden Gewerbeflächen sind die nicht zu versiegelnden Flächenanteile möglichst als reicht zu unterhaltende Grünfläche (z.B. Scherrasen). (Vierstufe 1) anzulegen.

11.2. Ausgleichsfläche Lärmschutzwand Mesophiles Gebüsch (BM)

An der Südostseite der Lärmschutzwand wird ein nicht zu hoch wachsendes "Mesophiles Gebüsch BM" aus einheimischen und standortangepassten Gehölzarten entwickelt. Die erforderlichen Bodenarbeiten bleiben räumlich auf die GE-Fläche und die Pflanzflächen begrenzt.

Festsetzung für Mesophiles Gebüsch BM aus einheimischen Arten vor der Lärmschutzwand

Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern

1-2 reihige Bepflanzung mit ca. standortgerechten, heimischen Sträuchern, Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m leichte Sträucher, Pflanzhöhe 60-100 cm
Keine Verwendung von Nadelgehölzen
Einsaat des offenen Bodens mit einer Rasenmischung (Landschaftrasen)
Zu verwendende Arten z.B.:

Corylus avellana	Haselnuß	Rosa canina	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Salix spec.	Weidenarten
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Frangula alnus	Faulbaum	Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

11.3. Ausgleichsfläche Pflanzstreifen an der Südwestseite, des Gewerbegebietes und Einzelbäume einheimischer Arten .

An der Südwestseite des Gewerbegebietes werden in dem 5 m breiten Pflanzstreifen ein aufgelockertes, nicht durchgehendes "Mesophiles Gebüsch BM" aus einheimischen und standortangepassten Gehölzarten entwickelt. Darin eingestreut erfolgt eine Pflanzung von 5 - 7 Einzelbäumen in größeren Abständen.

Festsetzung für Mesophiles Gebüsch BM und Einzelbäume einheimischer Arten HB
Im Pflanzstreifen an der Südwestseite

Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern und Laubbäumen

Bepflanzung in Gruppen bis zu 20 standortgerechten, heimischen Sträuchern, Pflanzabstand in der Gruppe 1,25 x 1,25 m, leichte Sträucher, Pflanzhöhe 60-100 cm
Zu verwendende Arten z.B.:

Amelanchier laevis	Kahle Felsenbirne	Frangula alnus	Faulbaum
Amelanchier ovalis	Gewöhnl. Felsenbirne	Rosa canina	Hunds-Rose
Corylus avellana	Hasel	Salix spec.	Weidenarten
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

Anpflanzung insgesamt von 5 - 7 standortgerechten, heimischen Laubbäumen
Bepflanzung mit - Hochstamm / Stammbusch mind. 2 x v. z.T. mit Ballen, STU 10 – 12 cm
- Heister 2 x v., Mindestgröße 150 - 175 cm
Keine Verwendung von Nadelgehölzen
Einsaat des offenen Bodens mit einer Rasenmischung (Landschaftrasen)
Zu verwendende Arten:

Acer spec.	Ahornarten	Popul alba	Silber-Pappel
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Populus canescens	Grau-Pappel
Betula pendula	Hänge-Birke	Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pubescens	Moor-Birke	Salix spec.	Weidenarten
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Sorbus aucuparia	Eberesche

11.4.Das als Ersatzmaßnahme vorgesehene Flurstück 32 Flur 20 teilweise Gemarkung Blexen liegt westlich bzw. östlich des Nordenhamer Stadtteils Pfeisewarden. Es handelt sich um für Ersatzmaßnahmen vorgesehene Flurstücke, die jeweils an ebenfalls als Ersatzmaßnahmenflächen ausgewiesene (Pfeifferpoool), intensiv genutzte, strukturarme Grünlandflächen der Marschen (GIM) angrenzen. Die Flurstücke befindet sich alle im Eigentum der Stadt Nordenham und sind somit auf Dauer gesichert.

Die Fläche (790 m²) wird im Rahmen der Ersatzmaßnahmen in eine extensiv genutzte Grünlandflächen mit dauerhafter Nutzung als Weide oder zur Mahd mit den folgenden Auflagen zur Förderung des Artenreichtums am Gelände und Kiebitzen (Wiesenbrütern) und zur Förderung von Wiesenvögel-Lebensräumen umgewandelt. Die Flurstücke werden an Geeignetes Stellen vernässt. Dazu werden die vorhandenen Gräben(zweite) abgeräumt bzw. kleinflächige, flache Geländesenken angelegt.

Die Auflagen für beide Teilflächen orientieren sich an der "Maximalvariante" der Flächenagentur des Landkreis Wesermarsch (LK Wesermarsch et al. 1999)

12. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung soll verhindern, dass eine städtebauliche Zersiedlung durch Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eintritt. Eine Behinderung durch Nebenanlagen innerhalb der Räumstreifen der Gewässer wird somit ausgeschlossen.

13. Erschließungsstraßen, Feuerwehrzufahrten und Wege auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig.

14. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113, 1. Änderung darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

15. Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches ist das Anlegen von Zufahrten zum Plangebiet nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahme:

1. Vorhandene offene Gräben und Grüppen müssen gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z. B. Verrohrung, Uferbefestigung, Verfüllung, Verbreiterung und Vertiefungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grüppen und Grabenzüge sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.

2. Gemäß dem Niedersächsischen 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 in den Sichtdreiecken der Straßeneinmündungen beeinträchtigen.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlekonzentrationen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen , auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Nordenham 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 Arbeiten gestattet.

Hinweise:

1. Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung 1990 vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466), zu Grunde.

2. Gem. der Satzung des Entwässerungsverbandes Butjadingen ist entlang der Ausgleichsfläche (Kompensationsfläche, hier Lärmschutzwall), die sich am Verbandsgewässer III. Ordnung NWG, Schaugraben 4 (Alte Gaste) befindet, ist ein Gewässerunterhaltungsstreifen von 5 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Dieses gilt ebenso für die Gewässer an den Flächen der Ausgleichs- und Ersatzflächen.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl z.B. GRZ = 0,5
Geschossflächenzahl z.B. GFZ = 0,5
Zahl der Vollgeschosse z.B. I als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

private Grünflächen

Hauptversorgungsleitungen

Unterirdische Leitung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

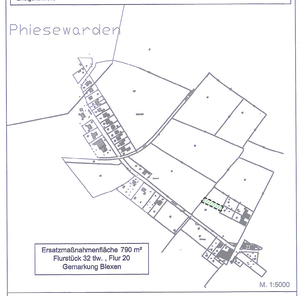
Wasserflächen (Gräben)

Umgrenzung der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Textliche Festsetzung für die Ersatzflächen Intensivgrünland, Flurstück 32 tlw. Flur 20 Gemarkung Blexen.

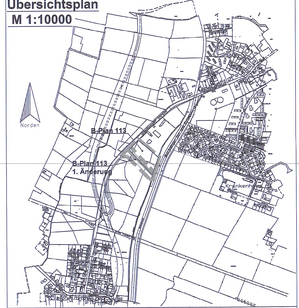
-Keine maschinelle Bodenbearbeitung in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.06.
-keine Narbenerneuerung, keine Neuansaat
-keine chemischen Pflanzenschutzmittel
-Verbot der Umwandlung von Grünland in Acker sowie der Einebnung, Planierung
-keine Düngung (kein Einsatz von Gülle, Mist oder Mineraldünger)
-Beweidung vom 01.06. bis 15.06. mit max. 2 Großvieheinheiten GVE / ha, ab 16.06. mit max. 3 GVE / ha.
-1. Mahd nicht vor dem 15.06., 2. Mahd erlaubt, keine 3. Mahd, jeweils Abtransport des Mähgutes
-Mahd einseitig von Innen nach außen, 2 m Randstreifen
-Abzäunung, Anelau der Grüppen(zweite) am Flächenrand oder Anlage von jeweils 1 kleinflächigen, bis 300 m² großen Geländesenke, Tiefe bis 0,50 m, Wasserführung witterungsbedingt
-Ertragsaukonrolle



Stadt Nordenham

– Urschrift –

Übersichtsplan M 1:10000



Bebauungsplan Nr. 113, 1. Änderung
Gebiet östlich der Oldenburger Str. und westlich des Butjadinger Zu- und Entwässerungskanal und südlich SO Baumarkt

INGWA Planungsbüro

Bremer Straße 18
26135 Oldenburg
Tel.: (0441) 92686-0
Fax: (0441) 92686-29
eMail: cad@ingwa.de

Maßstab:	1:1000
Datum:	20.12.2006
Projekt:	26954-29
Blatt-Größe:	0,54 x 1,57
Blatt-Nr.:	1