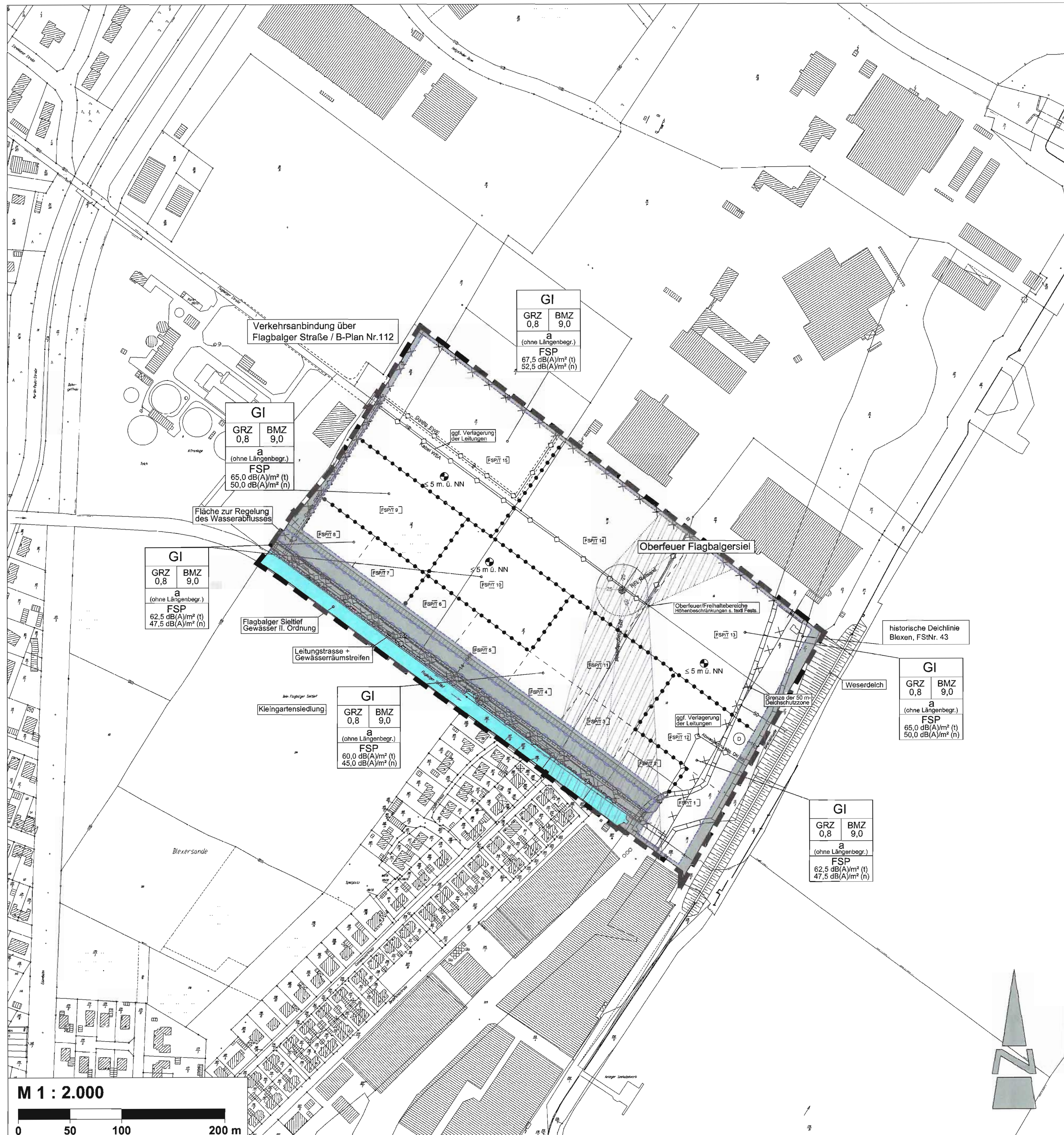


Stadt Nordenham

Bebauungsplan Nr. 125 "Gebiet an der Weser, nördlich des Flagbalger Sieltiefs und östlich der Flagbalger Straße"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Innerhalb des festgesetzten Industriegebietes (GI) gem. § 9 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
 - Innerhalb des Industriegebietes (GI) gem. § 9 BauNVO sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Immissionswirksame Schallimmissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) in dB (A)/m² (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten.
Die Anforderung gilt gemäß Lärmgutachten als erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (LWA) der Anlage oder des Betriebes dem dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden Schalleistungspegel (LWA, zu) nicht überschreitet.
Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schimmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegel zugerechnet werden. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können gemäß dem Berechnungsschema im Lärmgutachten, Anlage A 5 vorgenommen werden.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Innerhalb der gekennzeichneten Freihaltebereiche des Oberfeuers Flagbalgersiel sind Bauhöhen $\geq +19 - 25$ m ü. NN unzulässig. Die konkrete Höhenbeschränkung richtet sich nach den Längsschnitten der Freihaltebereiche vom Wasser- und Schiffahrtsamt Bremerhaven (s. Längsschnitte in der Begründung). Die Freihaltebereiche sind über +28,00 m ü. NN von störenden Lichtern freizuhalten.
- Bauweise**
 - In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längtenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Auf der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher nach Maßgabe des landschaftsökologischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 125 anzulegen.
Zu verwendende Pflanzenarten:
Qualitäten:
leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
 - Im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO sowie Gehölzpflanzungen unzulässig.
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**
 - Innerhalb der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB), sind auf den Flurstücken 13, 14, 12/2 und 20/11 entsprechend der Gefährdungsabschätzung nach der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) (Institut für Boden und Umwelt/ Lufa Nord-West, Oldenburg, August 2007) bei Verwendung des Bodenmaterials aus den oberen 10 cm auf Flächen außerhalb des Plangebietes die Zuordnungswerte der LAGA (2004) zu berücksichtigen.
 - Innerhalb der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB), ist auf den Flurstücken 20/8, 19/1 und 12/3 (teilweise entsprechend der Anlage 4 der Gefährdungsabschätzung vom August 2007, TF Nr. 4-10) der Oberboden in eine Mächtigkeit von 10 cm abzutragen und unter Berücksichtigung der LAGA (2004) abzutransportieren und zu behandeln. Alternativ ist entsprechend der Gefährdungsabschätzung zur Sanierung der Böden im Plangebiet der Einbau des Bodenmaterials unter gesicherten Bedingungen in z. B. einen Wall möglich.
 - Innerhalb der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB) ist auf dem Flurstück 18 zur Sanierung der Flächen eine komplette Versiegelung des Flurstücks durchzuführen (z. B. Errichtung eines Gebäudes), Bodenbewegungen während der Baumaßnahmen sind von einem unabhängigen Gutachter zu kontrollieren und zu dokumentieren.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schacken sowie aufällige 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. Meldspflichtig sind 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altablagerungen 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.
- Die mit dem Bebauungsplan Nr. 125 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Ersatzflächen, die die Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch bereitstellt, in der Gemarkung Berne, Flur 9, Flurstücke 108/6, 108/10, 116/2, 119/5, 135/2, 136/2 und Flur 14, Flurstücke 15/2, 27/10 sowie Gemarkung Altenech, Flur 9, Flurstück 19/1 abschließend kompensiert.
- Innerhalb des Plangebietes verlaufen verschiedene Leitungen und Kabel der EWE und des WSA, die im Rahmen der Bauarbeiten im Bedarfsfall in Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern verlegt werden sollen. Entlang der Gasleitung DN 100 der EWE ist ein 4,00 m breiter, mittig zur Leitungsachse anzuordnender Schutzstreifen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67 befindet sich in einer 50 m Deichschutzzone gem. § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG). Anlagen jeder Art dürfen in einer Entfernung bis zu 50 m von der landsittigen Grenze des Deiches (= landsittige Grabenkante des Deichgrabens) nicht errichtet oder angelegt werden. Die untere Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des § 16 Abs. 1 NDG Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung oder wesentliche Änderungen von Bauanlagen dürfen nur erteilt werden, wenn die untere Deichbehörde dem Antragsteller eine Ausnahmegenehmigung nach § 16 Abs. 2 NDG erteilt hat.
- Entlang des Flagbalger Sieltiefs (Gewässer II. Ordnung) ist ein 10,00 m breiter Gewässerrandstreifen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geschütztes Kulturdenkmal (historische Deichlinie, Blexen, FS/Nr. 43), das gem. § 8 NDSchG geschützt ist. Gemäß § 13 NDSchG ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn Erdarbeiten an dieser Stelle vorgenommen werden. Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich eine denkmalgeschützte ehemalige Gehöfwurt (Blexen, FS/Nr. 2).

PRÄMABEL 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 Bebauungsplan Nr. 125 "Gebiet an der Weser, nördlich des Flagbalger Sieltiefs und östlich der Flagbalger Straße" bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nordenham, 10. JUNI 2008
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. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verantwortung für nichtliegende Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.7.2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Brake (Unterweser), 30.5.2008.
Katasteramt Brake (Unterweser)
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 125 "Gebiet an der Weser, nördlich des Flagbalger Sieltiefs und östlich der Flagbalger Straße" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.
Rastede, 05.06.08
Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 10.07.07 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 "Gebiet an der Weser, nördlich des Flagbalger Sieltiefs und östlich der Flagbalger Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.07.07 öffentlich bekanntgemacht.
Nordenham, 10. JUNI 2008
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 27.07.07 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 125 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 07.08.07 öffentlich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 125 und der Begründung haben vom 10.08.07 bis zum 03.09.07 öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Nordenham, 10. JUNI 2008
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Nordenham hat den Bebauungsplan Nr. 125 "Gebiet an der Weser, nördlich des Flagbalger Sieltiefs und östlich der Flagbalger Straße" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.07.07 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Nordenham, 10. JUNI 2008
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 125 "Gebiet an der Weser, nördlich des Flagbalger Sieltiefs und östlich der Flagbalger Straße" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.08.08 im Amtsblatt Nr. 30 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.08.08 in Kraft getreten.
Nordenham, 17. JUNI 2008
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 125 "Gebiet an der Weser, nördlich des Flagbalger Sieltiefs und östlich der Flagbalger Straße" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Brake (Unterweser), 01.09.11
Nordenham

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 125 "Gebiet an der Weser, nördlich des Flagbalger Sieltiefs und östlich der Flagbalger Straße"
Nordenham,
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - GI Industriegebiet (GI)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8
 - BMZ 9,0 zulässige Baumassenzahl (BMZ), z.B. 9,0
- Bauweise, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzungen
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 - unterirdische Leitungen / Kabel gem. Bezeichnung
- Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserfläche, hier Flagbalger Sieltief (Gewässer II. Ordnung)
 - Fläche zur Regelung des Wasserabflusses
 - Rückhaltegraben gemäß Oberflächenentwässerungskonzept
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Kulturdenkmal, historische Deichlinie (Blexen, FS/Nr. 43)
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger / Entwässerungsverband (Gewässerrandstreifen)
 - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Flächenbezogener Schalleistungspegel (FSP), Tag- und Nachtwerte
 - FSP, Abgrenzung der Teilflächen 1 - 15 gemäß Lärmgutachten
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Leuchtbreitefeuer (RFL Flagbalger Siel - WSA Bremerhaven)
 - Freihaltebereiche Oberfeuer Flagbalgersiel, Höhenbeschränkungen
 - maximale Höhe der Geländeoberkante in Meter ü. NN nach Aufspülung
 - Grenze der 50 m-Deichschutzzone gem. § 16 Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG)

Stadt Nordenham Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 125 "Gebiet an der Weser, nördlich des Flagbalger Sieltiefs und östlich der Flagbalger Straße"

