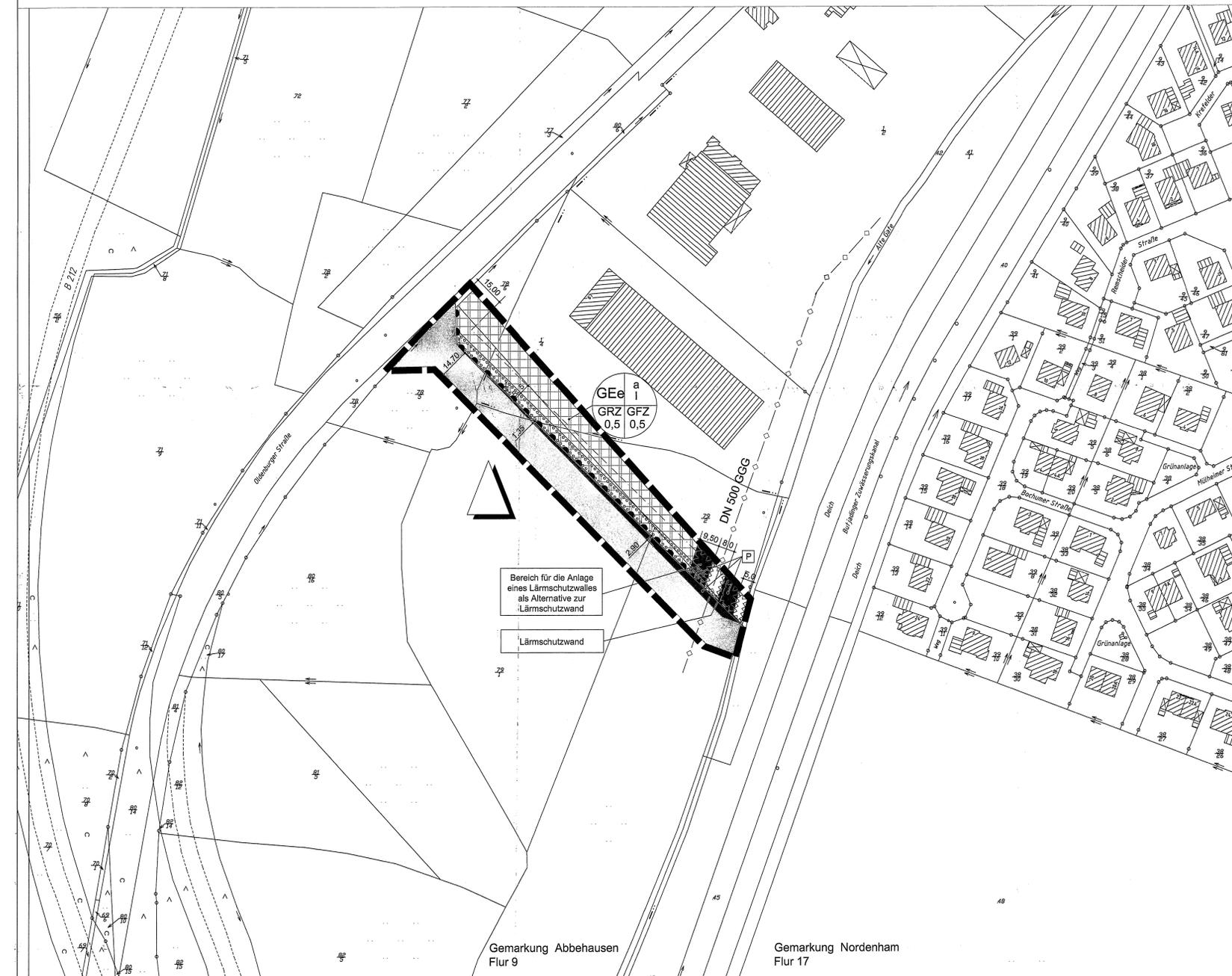


Bebauungsplan Nr. 113, 1. Änderung der Stadt Nordenham



Gemarkung Abbehausen
Flur 9

Gemarkung Nordenham
Flur 17

Präambel Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 57 und 58 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Betriebe oder Betriebsstellen zulässig, deren Einwirkung auf das Wohnen nicht wesentlich stört. (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 Bedürfnisse und Eigenschaften.) Nordenham, den 0.8. JUNI 2007	
Planunterlagen Kartengrundlage: Automatische Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab: 1:1000 Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verantwortung für nichtaktuelle oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NvVermG)). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 2.5.10.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch erwartend. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslage ist einwandfrei möglich. Nordenham, den 22.05.2007 Goltzmann, Landesentwicklung und Liegenschaftskataster Oldenburg - Katasteramt Brake	
Verfahrensvermerke Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro INOWA Bremer Straße 18 26135 Oldenburg i.A. Schlosser Dipl.-Ing. F. Schmitt Oldenburg, den 22.05.2007	
Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 08.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO am 18.07.2006 ersichtlich bekannt gemacht. Nordenham, den 0.8. JUNI 2007	
Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat am 02.08.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes, 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO (§ 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauNVO) beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.08.2006 ersichtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom 08.08.2006 bis 26.08.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO öffentlich ausgestellt. Nordenham, den 0.8. JUNI 2007	
Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Nordenham hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO in seiner Sitzung am 14.12.2006 als Satzungsplan gemäß § 10 BauNVO sowie die Begründung beschlossen. Nordenham, den 0.8. JUNI 2007	
Bekanntmachung Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO am 22.06.07 im Amtsblatt des Landkreises Wesermarsch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.06.07 in Kraft getreten. Nordenham, den 0.8. JUNI 2007	
Verletzung von Vorschriften Innerhalb von zwei Jahren nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Nordenham, den 0.1.03.11	
Begleitungsvermerk 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 Gewerbebebauung (GEB) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Betriebe oder Betriebsstellen zulässig, deren Einwirkung auf das Wohnen nicht wesentlich stört. (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 Bedürfnisse und Eigenschaften.)

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 (GE) mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) von 60,0 dB(A) tagsüber und 45,0 dB(A) nachts festgesetzt.

Das Schalltechnische Gutachten ist eine Anlage des Bebauungsplanes Nr. 113, 1. Änderung.

Schallbegrenzungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmungsmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Schallwertes bzgl. der relevanten Immissionswerte des Flächen-schalleistungspegels 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, Schenck- und Speisewirtschaften, Betriebe des Behältergewerbes und Vergrünungsstätten, sind generell nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 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 120 m zulässig.

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

2. Im östlichen Geltungsbereich ist ein Lärmschutzwand als Grünfläche mit der Zweckbestimmung privat festgesetzt. Für diesen Lärmschutzwand 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 (einschließlich Maßnahmen) Bestandteil des Bebauungsplans (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 zugewordnet. Für die zu verlegenden Flächen sind 790 m² Kompensationsfläche auf den sich im Eigentum der Stadt Nordenham befindlichen Flurstück 32 Iw, 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 Gründordnerischen und Landschaftspflegerischen Festsetzungen
 In folgenden werden die aus gründordnerischer oder landschaftspflegerischer 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 Landschaftsbilds.

11.1. Gewerbeflächen (GE)
 In den auszuweisenden Gewerbeflächen sind die nicht zu verlegenden Flächenanteile möglichst als leicht zu unterhaltende Grünfläche (z.B. Scherrasen, (Verteile 1) anzulegen.

11.2. Ausgleichsfläche Lärmschutzwand Mesophilie Gebüsch (BM)
 An der Südostseite der Lärmschutzwand wird ein nicht zu hoch wachsendes „Mesophilie Gebüsch BM“ aus einheimischen und standortgerechten Gehölzarten entwickelt. Die erforderlichen Bodenarbeiten bleiben räumlich auf die GE-Fläche und die Pflanzflächen begrenzt.

Festsetzung für Mesophilie 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
 Einsatz des offenen Bodens mit einer Rasenmischung (Landschaftsrasen)
 Zu verwendende Arten z.B.:

Corylus avellana	Haseleus	Rosa canina	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Salix spec.	Weidenarten
Euonymus europaea	Pflaferhütchen	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 aufgedicktes, nicht durgähendes „Mesophilie Gebüsch BM“ aus einheimischen und standortgerechten Gehölzarten entwickelt. Darin eingestreut erfolgt eine Pflanzung von 5 - 7 Einzelbäumen in größeren Abständen.

Festsetzung für Mesophilie 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
Corylus avellana	Gewöhnl. Felsenbirne	Rosa canina	Hunds-Rose
Amelanchier laevis	Hasele	Salix spec.	Weidenarten
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaea	Pflaferhütchen	Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

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

Acer spec.	Ahornarten	Popul alba	Silber-Pappel
Ainus glutinosa	Schwarz-Erle	Populus canadensis	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 Phiesewarden. Es handelt sich um für Ersatzmaßnahmen vorgesehene Flurstücke, die jeweils an ebenfalls als Ersatzmaßnahme ausgewiesene (Flächenpools), intensiv genutzte, strukturierte Grünflächen der Marschen (GM) angrenzen. Die Flurstücke befinden 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 Grünflächen mit dauerhafter Nutzung als Weide oder zur Mahd mit den folgenden Auflagen zur Förderung des Artenreichtums an Gräsern und Kräutern (Wiesenblumen) und zur Förderung von Wiesenvogel-Lebensräumen umgewandelt. Die Flurstücke werden an geeigneten Stellen vermaßt. Dazu werden die vorhandenen Gruppen (reste) abgedämmt bzw. kleinflächige, flache Geländesenken angelegt.

Die Auflagen für beide Teilflächen orientieren sich an der „Maximalvariante“ der Flächenagentur des Landkreises 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 Zersiedelung durch Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eintritt. Eine Behinderung durch Nebenanlagen innerhalb der Räumlichkeiten der Gewässer wird somit ausgeschlossen.

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

14. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Gruppen müssen gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z. B. Verrohrung, Uferbefestigung, Verleierung, Verbreiterung und Verfüllungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde. Zur Aufrehtung und Unterhaltung der Gruppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufrehtung 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 ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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. Bodenfund und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDschG bis zum Ablauf von 4 Wochen 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 Bauantragsverordnung 1990 vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466), zu Grunde.
 2. Gem. der Satzung des Entwässerungsverband Butjadingen ist entlang der Ausgleichsfläche (Kompensationsfläche, hier Lärmschutzwand), die sich am Verbindungsgraben III, Ordnung NWG, Schaugraben 4 (Alte Gata) befindet, ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von 5 m Breite, gemessen von der Böschungserkerkante des Gewässers, von jeglicher Bepflanzung und Bepflanzung freizuhalten. Dessen gilt ebenso für die Gewässer an den Flächen der Ausgleichs- und Ersatzflächen.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl z.B. GRZ = 0,5
 Geschossflächenzahl z.B. GFZ = 0,5
 Zahl der Vollgeschosse z.B. I als Höhenmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 o abweichende Bauweise
 Baugrenze

Verkehrsfächen
 Straßenverkehrsfächen
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 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
 Wasserflächen (Grobem)
 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

Sonstige Planzeichen

