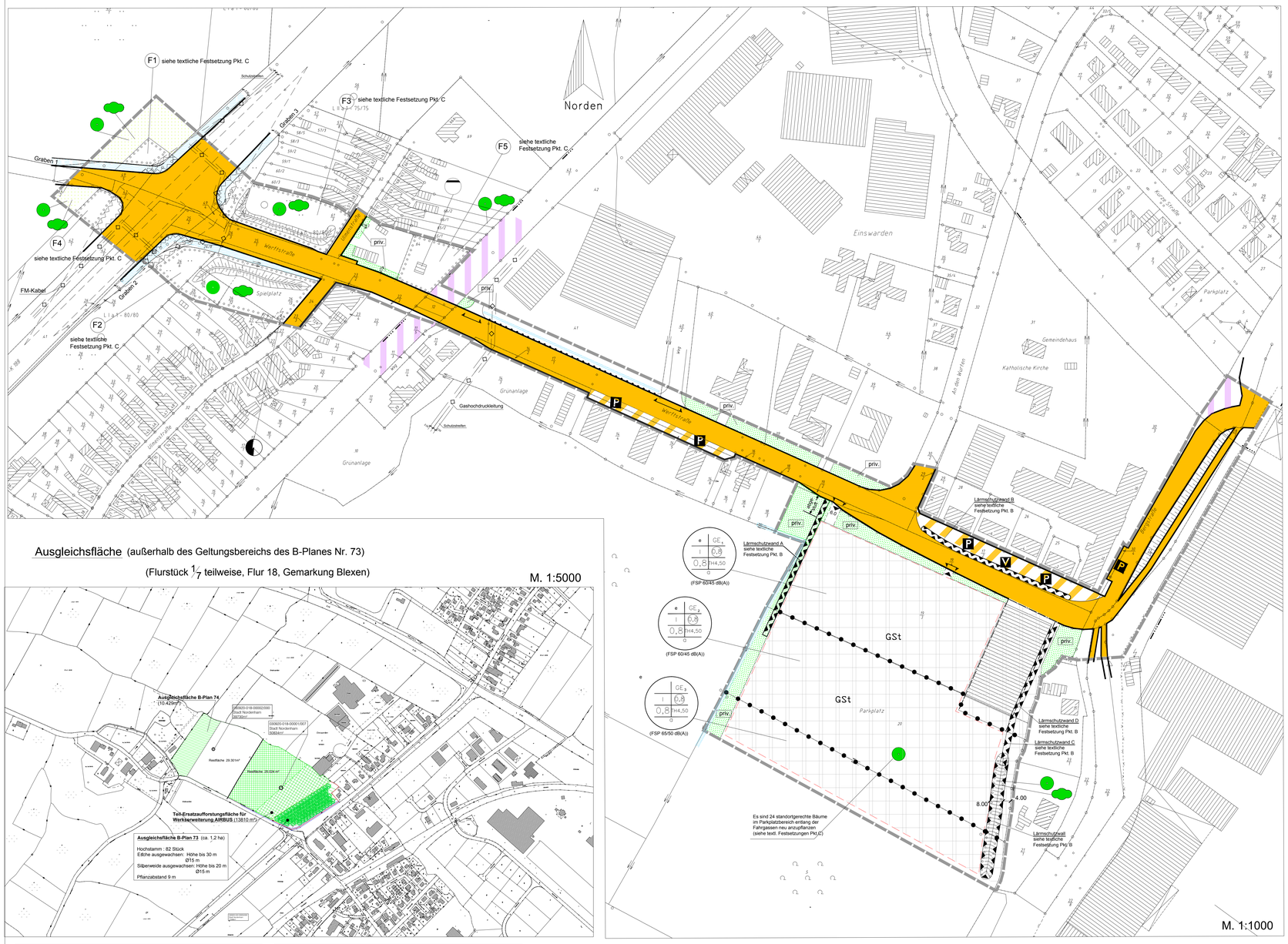
Bebauungsplan Nr. 73

der Stadt Nordenham

Bereich Werftstraße / Airbus Deutschland GmbH



Planzeichenerklärung

Nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung

GE — 1.3.1. Gewerbegebiet
GE e — eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — 2.1. Geschoßflächenzahl
0,8 — 2.5. Grundflächenzahl
I — 2.7. Zahl der Vollgeschosse
TH 4.50 — 2.8. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — 3.3. Abweichende Bauweise
3.5. Baugrenze

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

5.2.1 Bahnanlagen

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsfläche
6.2. Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
P — Verkehrsberuhigter Bereich
V — 6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen z.B. Einfahrt bzw. Ausfahrt
Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität
Abwasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung

Gashochdruckleitung (unterirdisch)

9. Grünflächen

private Grünfläche

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

10.1. Wasserflächen (Graben)

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

12.1. Flächen für die Landwirtschaft

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

13.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

GST — 15.3. Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
15.6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
15.8. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
15.9. Flächen für Aufschüttung, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Textliche Festsetzungen

A) Schallschutz

Das Gewerbegebiet ist gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert. Die Nutzung der Gewerbefläche ist gemäß § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Im Gewerbegebiet GE1 und GE2 (eingeschränktes Gewerbegebiet) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören. Folgende Werte sind dabei einzuhalten:

Im GE1-Gebiet dürfen die flächenbezogenen Schallleistungspegel (L'' WA) 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts nicht überschritten werden.

Im GE2-Gebiet dürfen die flächenbezogenen Schallleistungspegel (L'' WA) 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts nicht überschritten werden.

Im GE3-Gebiet dürfen die flächenbezogenen Schallleistungspegel (L'' WA) 65 dB (A) tagsüber und 50 dB (A) nachts nicht überschritten werden.

Folgende Ausnahmen können zugelassen werden:

a) Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes Dz (berechnet z. B. gemäß VDI 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegers zugeordnet werden.

b) Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gemäß VDI 2714) unbestimmter zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugeordnet werden.

B) Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind wie folgt auszubilden:

Lärmschutzwand A	Höhe: 4 m, beidseitig schallabsorbierend, im Einfahrtsbereich zum Parkplatz aus verkehrstechnischer Sicht in der Höhe abgestuft, Gesamtlänge: 90 m (80 m bei einer Höhe von 4 m).
Lärmschutzwand B	Höhe: 3 m, beidseitig schallabsorbierend, im Kreuzungsbereich „An den Wurten" und Bergstraße in der Höhe aus verkehrstechnischer Sicht abgestuft.
Lärmschutzwand C	Höhe: 3 m, auf einer Gesamtlänge von ca. 15 m.
Lärmschutzwand D	Ist wie Lärmschutzwand C auszubilden. Die Lärmschutzwand D kann durch eine geschlossene bauliche Anlage/Gebäude ersetzt werden, wenn der gleiche Schalschutz dadurch erreicht wird.
Lärmschutzwall	Höhe: 3 m, Breite: 8 m, beidseitig bepflanzt.

C) Grünordnung

1. Im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze (Gewerbegebiet 1 bis 3) ist je 8 Stellplätze ein hochstammiger Baum (50 % Esche, 50 % Silberweide) anzupflanzen. Stammumfang: 18 - 20 cm in 1 m Höhe. Das sind bei maximal 866 Parkplätzen 106 Bäume.

   Es sind 24 entsprechende Bäume im Parkplatzbereich entlang der Fahrgassen neu anzupflanzen.

   Die restlichen 82 Bäume sind auf städtischem Gelände im nordwestlichen Eckbereich der Kreuzung Martin-Paula-Straße/Grebswarder Straße anzupflanzen. Betroffen ist das Flurstück 1/7 teilweise der Flur 18, Gemarkung Blexen.

   Vorgenannte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

2. Entlang der Werftstraße sind in einem Abstand von ca. 15 m Straßenbäume (Esche, Fraxinus excelsior, Hochstamm, dreimal verpflanzt 18 - 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe) anzupflanzen. Bei der Standortauswahl sind die Ein- und Ausfahrten zu berücksichtigen sowie der erforderliche Sichtfreiheitsabstand zum Gleiskörper der Deutschen Bundesbahn.

   Vorgenannte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

3. Innerhalb des Plangebietes sind die Flächen F1 bis F5 ökologisch aufzuwerten. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

   F1: Der hier vorhandene Grabenabschnitt (Graben 2) ist zu aufzuweiten, Grabenprofil 4 bis 5 m, Abflachung der Uferböschung auf 1 : 3 bis 1 : 5. Der restliche Bereich ist mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu versehen und dauerhaft zu erhalten.

   Zu verwendende Gehölze:

x	Stieleiche	Alnus glutinosa
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Esche	Fraxinus excelsior
	Wildapfel	Malus sylvestris
	Traubenkirsche	Prunus padus
	Stieleiche	Quercus robur
x	Silberweide	Salix alba
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Sanddorn	Hippophae rhamnoides
	Schwarzdorn	Prunus spinosa
	Hundsrose	Rosa canina
	Felsenbirne	Amelanchier canadensis
	Haselnuss	Corylus avellana
	Hartriegel	Cornus sanguinea
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Johannisbeere	Ribes nigrum
	Brombeere	Rubus fruticosus
x	Ohrchenweide	Salix aurita
x	Grauweide	Salix cinerea
	Holunder	Sambucus nigra
	Schneeball	Viburnum opulus
	Faulbaum	Frangula alnus
	Stechpalme	Ilex aquifolium

   (x sind bevorzugt zu verwenden)

   Die Gehölze sind in folgender Größe zu pflanzen:
   Sträucher: Str. 2 x v. 100 - 125 cm
   Heister: Hei. 2 x v. 150 - 200 cm
   Der Abstand der Gehölze muss einen geschlossenen Gehölzbestand bilden.

   F2: Der vorhandene Grabenabschnitt (Graben 2) ist zu renaturieren. Die vorhandene Sohlbefestigung (Betonplatten) ist zu entfernen. Die Uferböschung ist abzuflachen im Verhältnis 1 : 3 - 1 : 5. Der vorhandene Graben ist auf 4 bis 5 m aufzuweiten. Die mit Schilf durchsetzte Wiese (Flurstück 35/6) ist im Bestand dauerhaft zu erhalten. Die restliche Teilfläche ist analog wie F1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

   F3, F4: Die im Bebauungsplan mit F3 und F4 gekennzeichnete Fläche ist wie die Fläche F1 mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

   F5: Die im Bebauungsplan mit F5 gekennzeichnete Fläche ist wie die Fläche F1 mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Bepflanzung im Bereich der Bundesbahntrasse sind die Vorschriften der Deutschen Bundesbahn zu beachten. Der Einfahrtsbereich zum Pumpwerk der Stadt ist von der Bepflanzung freizuhalten.

D) Sonstige textliche Festsetzungen

- Für das Gewerbegebiet GE1 - 3 ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO festgesetzt. Dabei darf eine Gebäudelänge von 75 m nicht überschritten werden. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
- Für das Gewerbegebiet GE1 - 3 wurde die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Absatz 3 BauNVO begrenzt. Danach darf die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dach-oberfläche) 4,5 m, gemessen ab Oberkante Straßenniveau Werftstraße, welches bei 1,71 m über NN angenommen wird, nicht überschreiten.
- Im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze sind nur Pkw zulässig.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Nordenham diesen Bebauungsplan Nr. 73 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehendentextlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 07.07.2006

Siegel

gez.: Dr. Raffetseder
Bürgermeister

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

Aufstellungsbeschluss

Der Rat /Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.09.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.10.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Nordenham, den 07.07.2006

Siegel

gez.: Dr. Raffetseder
Bürgermeister

Planungsunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: Allgem. Liegenschaftskataster

Gemarkung: Blexen Flur:24 Maßstab: 1: 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003,55-VORIS 21160 01-) Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.02.05). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake, den 05.07.2006

Siegel

Katasteramt Brake — gez.: Schlösser Unterschrift

Planungsstand: Nov 1992

geändert am: April 2006

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Bau und Umwelt der Stadt Nordenham.

Nordenham, den 03.07.2006

gez.: i.A. Kania
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.02.1992 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 25.04.1992 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.05.92 bis 04.06.92 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 07.07.2006

Siegel

gez.: Dr. Raffetseder
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat/ Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.03.2005 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V. m. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen auslegung wurde am 10.05.2006 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.05.2006 bis 19.06.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 3 Satz 2 öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 07.07.2006

Siegel

gez.: Dr. Raffetseder
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 07.07.2006

Siegel

gez.: Dr. Raffetseder
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.07.2006 im Amtsblatt Nr. 24 für den Landkreis Wesermarsch bekanntgemacht woren.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den 17.07.2006

Siegel

gez: Dr. Raffetseder
Bürgermeister

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den

Siegel

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den

Siegel

Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Telefon: 0 47 31/8 42 00 und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg, Telefon: 04 41/ 99 21-20 bzw. 22 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Funcstellen 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.

2. 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. Verrohrungen, Unterbreitungen, Verfüllungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

3. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grüppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.

4. Gemäß den Vorschriften der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes darf eine eventuelle Auskeuchtung der im Plangebiet vorgesehenen Parkplätze/Gewerbebetriebe etc. nicht dazu führen, dass die Schifffahrt auf der Bundeswasserstraße Weser gestört wird. Insbesondere dürfen keine Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen entstehen bzw. ist eine Blend- und Spiegelwirkung auszuschließen.

5. Bei einer Bepflanzung im Bereich der Bundesbahntrasse sind die Vorschriften der Deutschen Bahn zu beachten.

6. Östlich des Plangebietes verläuft die II. Deichlinie. Die II. Deichlinie ist in ihrem Bestand zu erhalten und darf nicht abgetragen werden. Für die Neugestaltung der Verkehrsanlagen auf dem Deich ist vor jeder Baudurchführung eine deichbehördliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes in der Fassung vom 23.02.2004 (Nds. GVBl. Nr. 6/2004, S. 84) geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 05.11.2004 (Nds. GVBl. Nr. 31/2004, S.417) sind zu beachten.

Hinweis

Diesen Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) zugrunde.

Bebauungsplan Nr. 73

der

Stadt Nordenham

Bereich Werftstraße / Airbus Deutschland GmbH

Übersichtsplan M. 1:5000