

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. 127, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Nordenham, den 26.11.2009

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.06.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.07.2009 ortsüblich bekanntgemacht.
Nordenham, den 26.11.2009

Planunterlage
Kartengrundlage: 6731 D
Liegenschaftskarte: ALK
Gemarkung: Blexen Flur: 27 Maßstab: 1: 1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerM) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003.35 – 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 03.06.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Brake, den 19.11.2009

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Am für Stadt- und Wirtschaftsentwicklung der Stadt Nordenham.
Nordenham, den 26.11.2009

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.08.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 127 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.08.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.09.09 bis 08.10.09 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Nordenham, den 26.11.2009

Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Nordenham, den

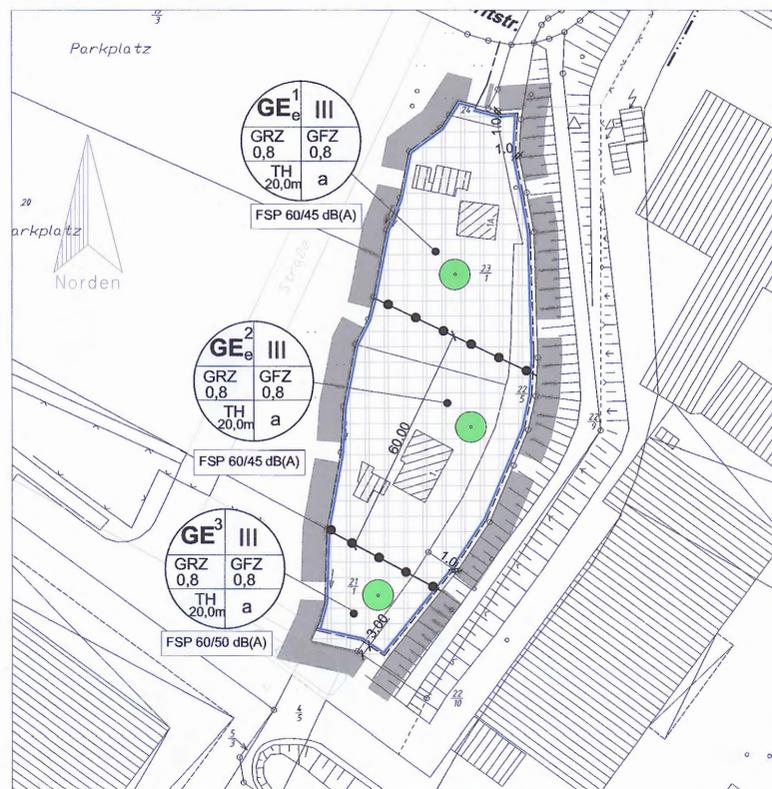
Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.10.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Nordenham, den 26.11.2009

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.11.2009 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Nordenham, den 26.11.2009

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Nordenham, den 01.09.11

Bebauungsplan Nr. 127 der Stadt Nordenham (Gebiet südlich der Bergstraße)

Maßstab 1: 1000



Planzeichenerklärung

Nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Art der baulichen Nutzung

	Gewerbegebiet
	eingeschränktes Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,8	Geschoßflächenzahl
0,8	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse
TH 20,00m	Höhe baulicher Anlagen (bezogen auf die Wertstr.) als Höchstmaß (gemessen an der Traufe)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Abweichende Bauweise
	Baugrenze

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

	Anpflanzen von Bäumen
--	-----------------------

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
	Flächenbezogener Schalleistungspegel

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 GEe1 und GEe2 (eingeschränktes Gewerbegebiet) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören. Folgende Werte sind dabei einzuhalten:

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

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

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

Folgende Ausnahmen können zugelassen werden:

- 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 Flächenschalleistungspegels zugeordnet werden.
- Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gemäß VDI 2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

B) Grünordnung

- Im Geltungsbereich sind 8 hochstämmige Bäume (50 % Esche, 50 % Silberweide) anzupflanzen, Stammumfang 18 - 20 cm in 1 m Höhe. Die vorgenannten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.
- Die Division der Gesamtfläche der Ersatzmaßnahme (4.034 m²) durch die geplanten Biotopverluste (4.193 m²) der Wertstufen 1 oder 2 (siehe Tabelle 3) ergibt, dass pro m² zu versiegelnder Vorhabensfläche 0,96 m² Ersatzfläche erforderlich sind.

Festsetzungen für die Ersatzmaßnahme:

- Bepflanzung der gehölzfreien Bereiche der Flurstück 15/89, 15/41tw., 15/41tw., 15/45 und 15/50tw. zu einer weitgehend zu sammenhängenden Gebüschfläche mit dem Biotoptyp „Weiden gebüsch der Auen und Ufer BA“ (Gebüsche aus schmalblättrigen Weiden in Auen und Ästuaren, Weidengebüsche an Ufern außer halb von Auen)
- Es werden 400 Gehölze in der Pflanzqualität Sträucher, 4 Triebe 100-150 oder 150-200 in gehölzfreien und zu mähenden Bereichen in Gruppen zu je mindestens 40 Stck. im Raster von mindestens 2,0 x 2,0 m gepflanzt.
- Die Pflanzung wird nach Abschluss der Entwicklungspflege eine weitgehend natürlichen Eigenentwicklung überlassen.
- Es werden die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten gepflanzt.
- Die vorhandenen einheimischen Gehölze bleiben erhalten.
- Das Pflanzmaterial soll autochthoner (einheimischer) Herkunft sein.
- Die Anteile der Arten und die räumliche Verteilung werden im Zuge der Ausführung unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortverhältnisse festgelegt.
- Die nicht beplanten Bereiche der Flurstücke bleiben weiterhin sich selbst überlassen und werden Bestandteil der Ersatzmaßnahme.

C) Sonstige textliche Festsetzungen

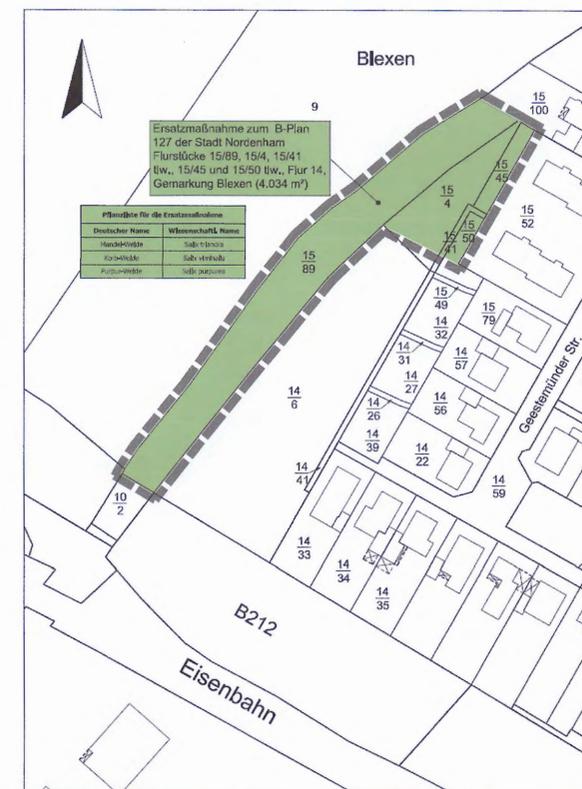
- Für das Gewerbegebiet GE1 - 3 ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO festgesetzt. Dabei darf eine Gebäudelänge von 100 m nicht überschritten werden. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
- Für das Gewerbegebiet GE1 - 3 wurde die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Absatz 3 BauNVO begrenzt. Danach darf die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachoberfläche) 20,00 m, gemessen ab Oberkante Straßenniveau Wertstraße, welches bei 1,71 m über NN angenommen wird, nicht überschreiten.

Hinweise

- Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.
- 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 u. ä.) ist eine Sondierung des Bauplatzes hinsichtlich potentiell vorkommender Kampfmittel erforderlich.
- Die ggf. erforderlichen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen im Zusammenhang mit kontaminierten Böden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 127 sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch abzustimmen.

Ersatzmaßnahme

Flurstücke 15/89, 15/4, 15/41 tw. 15/45 und 15/50 tw., Flur 14, Gemarkung Blexen (4.034 m²)



Fläche des Geltungsbereiches: 5.400 m²

Bebauungsplan Nr. 127 der Stadt Nordenham (Gebiet südlich der Bergstraße)

Übersichtsplan M 1: 5000

- Urplan -

