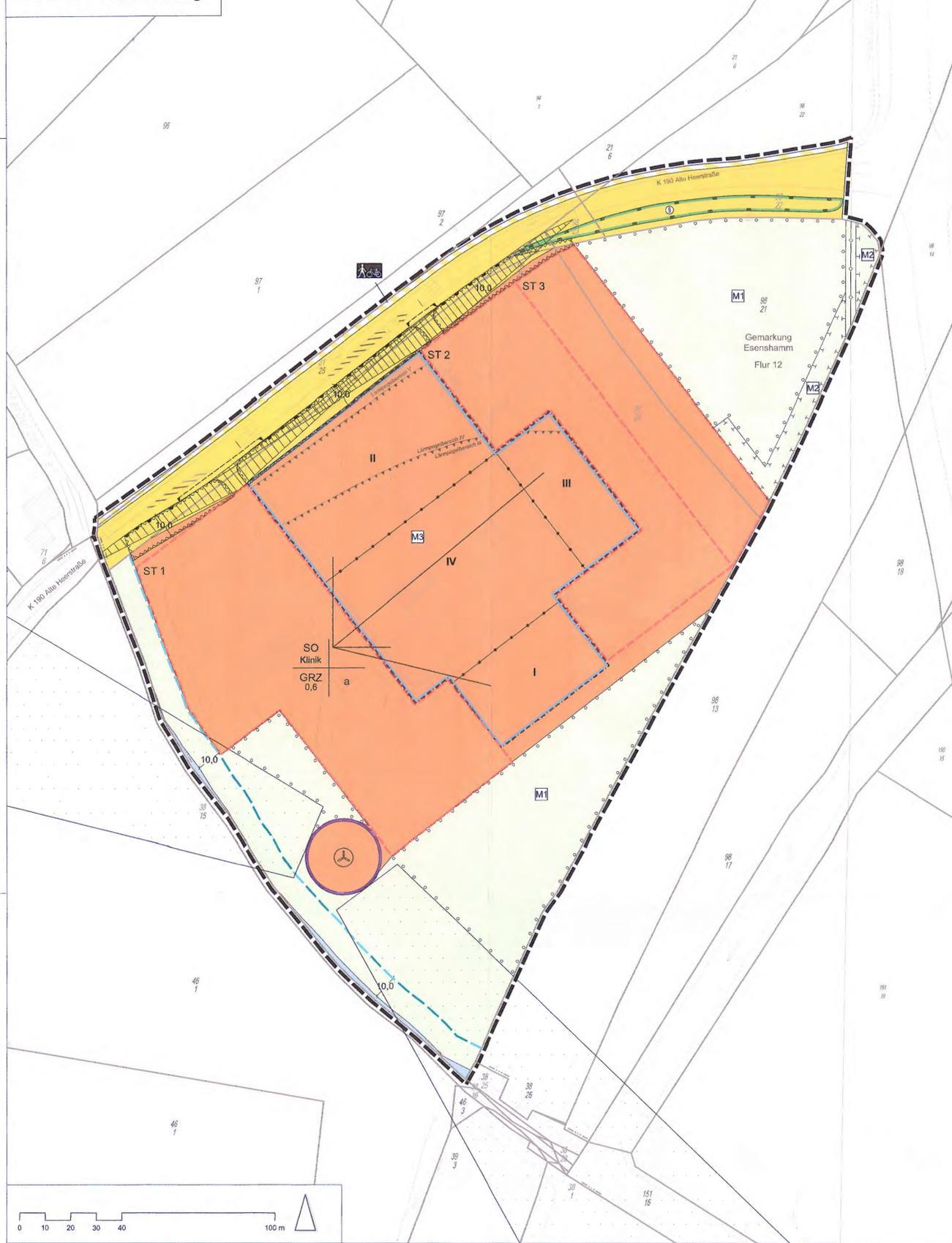


Planteil A - Planzeichnung



Planteil A - Planzeichenerklärung

I. Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 und 11 BauNVO)
SO **Klinik** sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Klinik (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)
 GRZ 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl
 III Anzahl der maximalen Vollgeschosse
 a abweichende Bauweise (textliche Festsetzungen siehe Punkt 3.2)
 Baugrenze
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier:
 Fuß- und Radweg
 Ein- und Ausfahrtsbereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Luftverkehrsfläche, hier:
 Hubschrauberlandeplatz
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 private Grünfläche
 Wasserfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Herstellung, Pflege und dauerhafter Erhalt eines artenreichen mesophilen Grünlandes (GMR) und Pflanzung von Weidengebüschen (BF)
 Pflanzung von Einzelbäumen (EB)
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
 Herstellung, Pflege und dauerhafter Erhalt eines naturnahen und reich strukturierten Feldgehölzes (HN)
- sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Vollgeschosse	Bauweise	Erläuterung der Nutzungsschablone

II. Planunterlagen gem. § 1 Abs. 2 PlanV 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

- Gemarkung Esenshamm
- Flur 12 Flurnummer
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bemaßung in m

III. nachrichtliche Übernahmen

- Gewässerrandstreifen 10 m (§ 38 WHG)
- gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG)
- Gas-Hochdruck Leitung DN200 (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind (abweichend von § 24 Abs. 1 Nr. 1 NStRg reduziert auf 10 m) (§ 24 NStRg)
- vorgesehene An- und Abflugsektoren des Hubschrauberlandeplatzes mit Bauhöhenbeschränkungszone
- von Bebauung und Sichtindemissen freizuhaltende Sichtfelder (gemäß RAS-K-1)
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche:
 III 60 < III <= 65 dB(A)
 IV 65 < IV <= 70 dB(A)
 V 70 < IV <= 75 dB(A)

Planteil B

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 137 "Wesermarschklinik Nordenham", Stadt Nordenham

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 und § 11 BauNVO)
 1.1 sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Klinik
 Gemäß § 11 BauNVO ist ein sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Klinik festgesetzt. Im SO Klinik zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen für:
 - Unternehmung und Behandlung,
 - medizinische Dienst- und Hilfsleistungen,
 - Pflege,
 - medizinische Heil- und Hilfsmittel,
 - Verwaltung,
 - soziale Dienste,
 - Ver- und Entsorgung,
 - Küche und Speiseversorgung,
 - Forschung und Lehre sowie
 - Facharztzentrum.
- Im SO Klinik sind außerdem Nebennutzungen zulässig, die in einer Beziehung zum Krankenhaus stehen oder deren Inanspruchnahme üblicherweise mit einem Klinikbesuch verbunden werden kann, wie zum Beispiel: Cafeteria, Kiosk, Friseur, Blumenladen, orthopädischer Bedarf, Wohnungen für Aufsichtspersonal sowie Räumlichkeiten für Gebet und Andacht. Die Nebennutzungen müssen sich bezüglich Grundfläche und Baumasse den in Punkt 1.1 genannten Hauptnutzungen unterordnen.
- Im SO Klinik darf die Zahl der Vollgeschosse durch Treppenhäuser und technische Anlagen wie z.B. Antennenanlagen, Schornsteine, Lüftungsaggregate, Fahrstufenaufbauten sowie Technikzentralen überschritten werden.
- Im SO Klinik ist die Herstellung eines Hubschrauberlandeplatzes und das Anlegen von Wegen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)
 2.1 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im SO Klinik ist mit 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ist zulässig.
 Geschossigkeit (§ 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO)
 Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend Planzeichenschrift als Höchstgrenze festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)
 3.1 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt.
 3.2 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 Für das SO Klinik wird eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.
- Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
 Innerhalb der als Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gekennzeichneten Bereiche (ST 1, ST 2, ST 3) sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist gemäß Planzeichnung festgesetzt. Zufahrten in das SO Klinik sind gemäß Planzeichnung als Ein- und Ausfahrtsbereiche festgelegt. In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Zufahrten unzulässig. Der Hubschrauberlandeplatz ist ausschließlich dem SO Klinik zugeordnet. Eine Stationierung von Hubschraubern ist unzulässig.

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Die Grünflächen sind gemäß Planzeichnung als private Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der Grünflächen sind Wege zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 7.1 Innerhalb der mit der Signatur M1 gekennzeichneten Fläche ist ein artenreiches Extensivgrünland herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist eine artenreiche Gräser-Kräutermischung aus standortgerechten, autochthonem Saatgut zu verwenden (Regio-Saatgut). Auf den Einsatz von Pestiziden und Düngemittel ist zu verzichten. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen, zur Auslagerung des Bodens ist das Mahdgut abzutransportieren. Zum Schutz insbesondere von Bodenwürmern darf die erste Mäh nicht vor dem 15.6. erfolgen, die zweite Mäh soll zwischen Ende August und Anfang März durchgeführt werden. Rändlich der Extensivgrünlandfläche sind, unter Verwendung der nachfolgend aufgelisteten Arten, Weidengebüsche herzustellen:
 - *Frangula alnus* Faulbaum
 - *Salix aurita* Ohnweide
 - *Salix cinerea* Grauweide
 - *Salix purpurea* Purpurweide
 - *Salix viminalis* Korbweide
 - *Viburnum opulus* Gemeiner Schneeball
- Innerhalb der mit der Signatur M2 gekennzeichneten Fläche ist ein naturnahes und reich strukturiertes Feldgehölze unter Verwendung der nachfolgend aufgeführten heimischen und standortgerechten Arten herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Erhöhung des Strukturreichtums ist das dem Feldgehölz westlich vorgelagerte Extensivgrünland als Krautsaum zu entwickeln.
 - *Acer campestre* Feldahorn
 - *Cornus sanguinea* Blutrotter Hartriegel
 - *Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn
 - *Crataegus laevigata* Zweigriffeliger Weißdorn
 - *Euroyuncus europaeus* Pfäferschilf
 - *Populus tremula* Zitterpappel
 - *Rosa canina* Hundrose
 - *Rhamnus catartica* Kreuzdorn
 - *Salix caprea* Salweide
 - *Salix cinerea* Grauweide
 - *Salix viminalis* Korbweide
 - *Viburnum opulus* Gemeiner Schneeball
- Innerhalb der nicht überbaubaren Teile des SO Klinik sind im Rahmen der Maßnahme M 3 40 Einzelbäume (Verwendung von Ballenware, 3x verpflanzt, SIU min. 12/14 cm) der aufgeführten heimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - *Acer platanoides* Spitzahorn
 - *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
 - *Alnus glutinosa* Schwarzerle
 - *Fraxinus excelsior* Gemeine Esche
 - *Populus tremula* Zitterpappel
 - *Quercus robur* Stieleiche

II. Nachrichtliche Übernahmen

- Der in die Planzeichnung übernommene Gewässerrandstreifen entlang des Buttersberger Tiefs (Gewässer II. Ordnung) ist gemäß § 38 WHG und gemäß Satzung des Entwässerungsverbandes Bußladungen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- In Abstimmung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsstelle Oldenburg, wird entlang der Kreisstraße K 190 ein 10 m breiter Bereich festgesetzt, der, mit Ausnahme der zulässig festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche, von Bebauung freizuhalten ist (§ 24 Abs. 7 NStRg). Für ein Vorhaben, das dem Anbauverbot unterliegt, darf eine Baugenehmigung nur erteilt werden, wenn der zuständige Straßenbausträger eine Ausnahme genehmigung erteilt hat.
- Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind im Bereich der Zufahrten die nachrichtlich übernommenen Sichtfelder gemäß RAS-K-1 (2001) von ständigen Sichtindemissen, parkenden Autos und sich behinderndem Bewuchs freizuhalten. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich Hecken und bodendeckende Gehölze zulässig. Diese dürfen eine Höhe von maximal 0,80 m, gemessen von den Fahrbahnen nicht überschreiten. Die Pflanzflächen sind vom Vorhabensträger bzw. vom Nutzungsberechtigten der Zufahrten zu unterhalten.
- Bei der innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche als gesetzlich geschütztes Biotop dargestellten Fläche handelt es sich um einen Schilf-Landricht-Bestand, der sich entlang des Straßengrabens entwickelt hat und gemäß § 30 BNatSchG geschützt ist.
- Zur Gewährleistung ausreichender An- und Abflugbereiche sind die vorgesehenen An- und Abflugsektoren mit einer Bauhöhenbeschränkungszone dargestellt. Bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen dürfen nicht in diese Zonen hineinragen bzw. den jeweiligen Neigungswinkel von 4,5°, gemessen ab dem Fußpunkt der An- und Abflugbereiche, nicht überragen. Durch geeignete Pflegemaßnahmen der Grünflächen ist die Flugsicherheit entsprechend zu gewährleisten. Eine Festsetzung der An- und Abflugsektoren erfolgt im Rahmen des luftrechtlichen Genehmigungsverfahrens.
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind, in Abhängigkeit der nachrichtlich dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes (schalldämmende Fenster, schalldämmende Tür- und Abflüßungen) einzuhalten.

III. Hinweise

- Eine Belastung durch Abwurfkampfmittel kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen o.ä.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion sofort zu benachrichtigen.
- Laut Niedersächsischem Landesamt für Denkmalpflege befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Bodensätze innerhalb des Plangebietes. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Bodensätze gemacht werden, so sind sie gemäß den Vorgaben des § 14 Abs. 1 DSchG MZ zu melden. Bodensätze und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 DSchG ND bis zum Ablauf von vier 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.
- Die Maßnahme M4 aus dem Umweltbericht liegt außerhalb des Geltungsbereichs des BP und wird zwischen der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch und dem Eingriffversucher vertraglich gesichert.

Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des BP

M4 Entwicklung einer mageren Nasswiese (GNW)

Zur Kompensation des Lebensraumverlustes eines potentiell vorhandenen Klebbiasares wird entlang (1,5 ha) auf dem Flurstück 33/1, Flur 1, Gemarkung Oldenbrok, Gemeinde Ovelgönne (Flächenpool Angelkuhle) artenreiches Extensivgrünland durch Extensivbewirtschaftung zu einer mageren Nasswiese entwickelt. Zur Erreichung dieses Entwicklungszieles wird die Fläche dauerhaft extensiv bewirtschaftet. Die Maßnahme M4 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des BP und wird zwischen der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch und dem Eingriffversucher vertraglich gesichert.

(Quelle Planschnitt: LK Wesermarsch)



Geltungsbereich des Bebauungsplans

SCI „Unterweser“ (DE 2316-331)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
 Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 13.04.2011 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 137 der Stadt Nordenham „Sondergebiet Krankenhaus, nördlich Esenshamm“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.10.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Nordenham, den 17.07.2012
 gez. Francken (Der Bürgermeister)
 I.V. Kania
- Planunterlage**
 Liegenschaftskataster
 Maßstab: 1:1000
 Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nieders. GVB1 2003, Seite 5).
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.11.2011). Die Darstellung ist hinsichtlich der Darstellung die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit einwandfrei möglich.
 Brake, den 09.05.2012
 Katschirantz
 Katasteramt
- Planverfasser**
 Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet durch das Büro Knoblich, Landschaftsarchitekten BDA/IFUW, Zschopelln/Erkner.
 Erkner, den 23.02.2012
- Öffentliche Auslegung**
 Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.11.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.11.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom 23.11.2011 bis 30.12.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Nordenham, den 17.07.2012
 gez. Francken (Der Bürgermeister)
 I.V. Kania

5. Satzungsbeschluss

- Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan nebst Begründung in seiner Sitzung am 23.02.2012 beschlossen.
- Nordenham, den 17.07.2012
 gez. Francken (Der Bürgermeister)
 I.V. Kania
6. Genehmigung
 Der Bebauungsplan ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage gemäß § 6 BauGB genehmigt.
 Brake, den
 Aufsichtsbehörde: Landkreis Wesermarsch
7. Inkrafttreten
 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 23.02.2012 im Amtsblatt Nr. 28 des Landkreises Wesermarsch bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 23.02.2012 in Kraft getreten.
 Nordenham, den 02.08.2012
 gez. Francken (Der Bürgermeister)
8. Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb von einem Jahr nach In Kraft treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 Nordenham, den
 gez. Francken (Der Bürgermeister) Siegel

Bebauungsplan Nr. 137 der Stadt Nordenham „Sondergebiet Krankenhaus, nördlich Esenshamm“

Urschrift - Satzung - Original -

1:1.000
 satzung
 78,0 x 66,5
 23.02.2012

1