

Bebauungsplan Nr. 36 A

der Stadt Nordenham

für ein Gebiet nördlich der Großensieler Str. und
und östlich der Nordseestraße

Maßstab 1:1000

Ersatzmaßnahmenplan

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. 36A, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.
Nordenham, den 18.05.09

Verfahrensvermerke
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 3 BauGB am 08.12.2008 öffentlich bekanntgemacht.
Nordenham, den 18.05.09

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 3 BauGB am 08.12.2008 öffentlich bekanntgemacht.
Nordenham, den 18.05.09

Planungsunterlage
Kartengrundlage: Abbehausen Flur 10
Liegenschaftskarte: 64 26 A
Gemarkung: Abbehausen Flur 10, Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über die amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003:SS-VORIS 21160 01-1). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.10.09). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit derselben zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Brake, den 11.05.2009

Katasteramt Brake
Planungsstand: 15.09.2008
geändert am: 08.10.2008, 04.12.2008, 20.01.2009, 29.01.2009
ALK Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Amt für Stadtentwicklung der Stadt Nordenham.
Nordenham, den 18.05.09

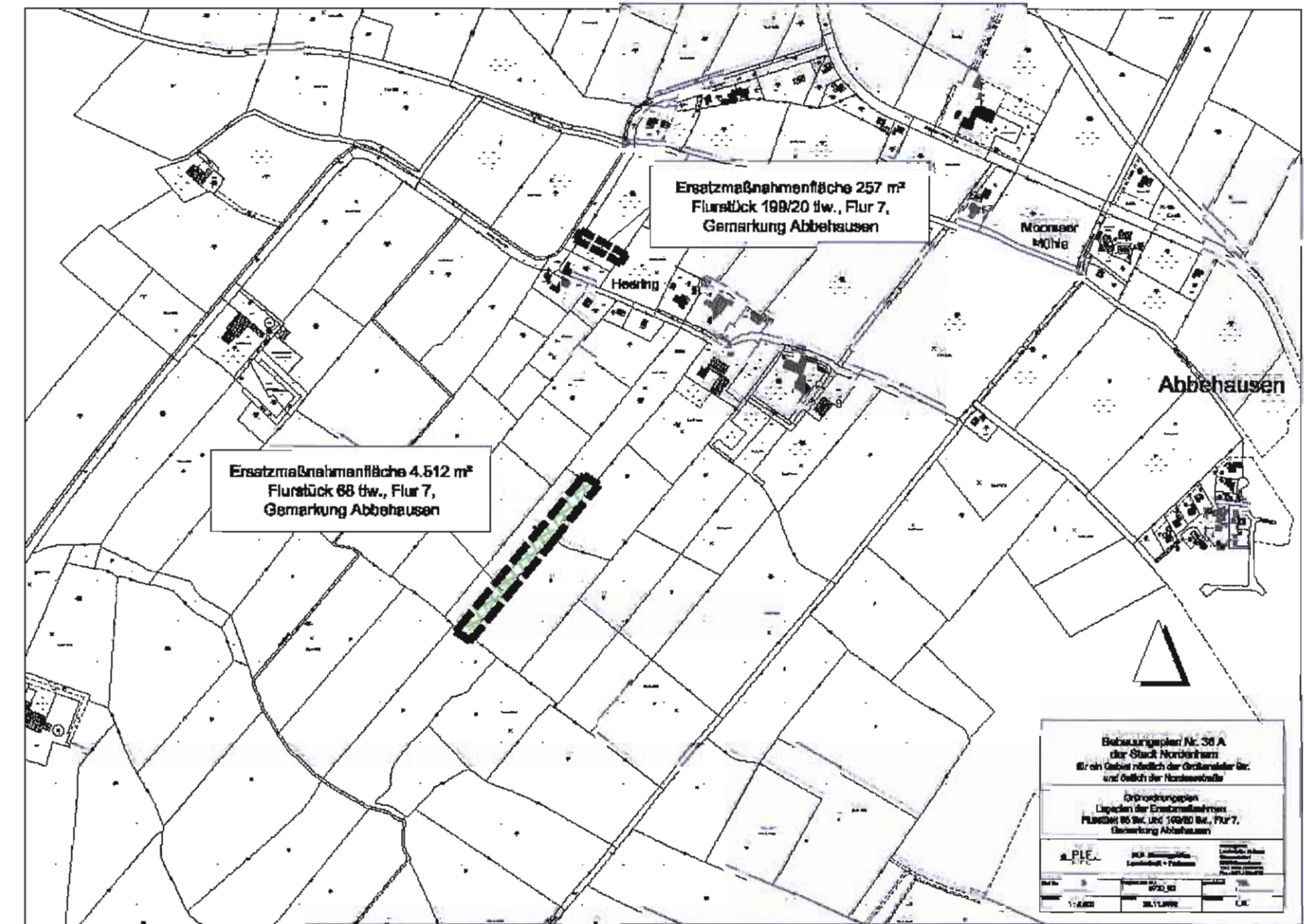
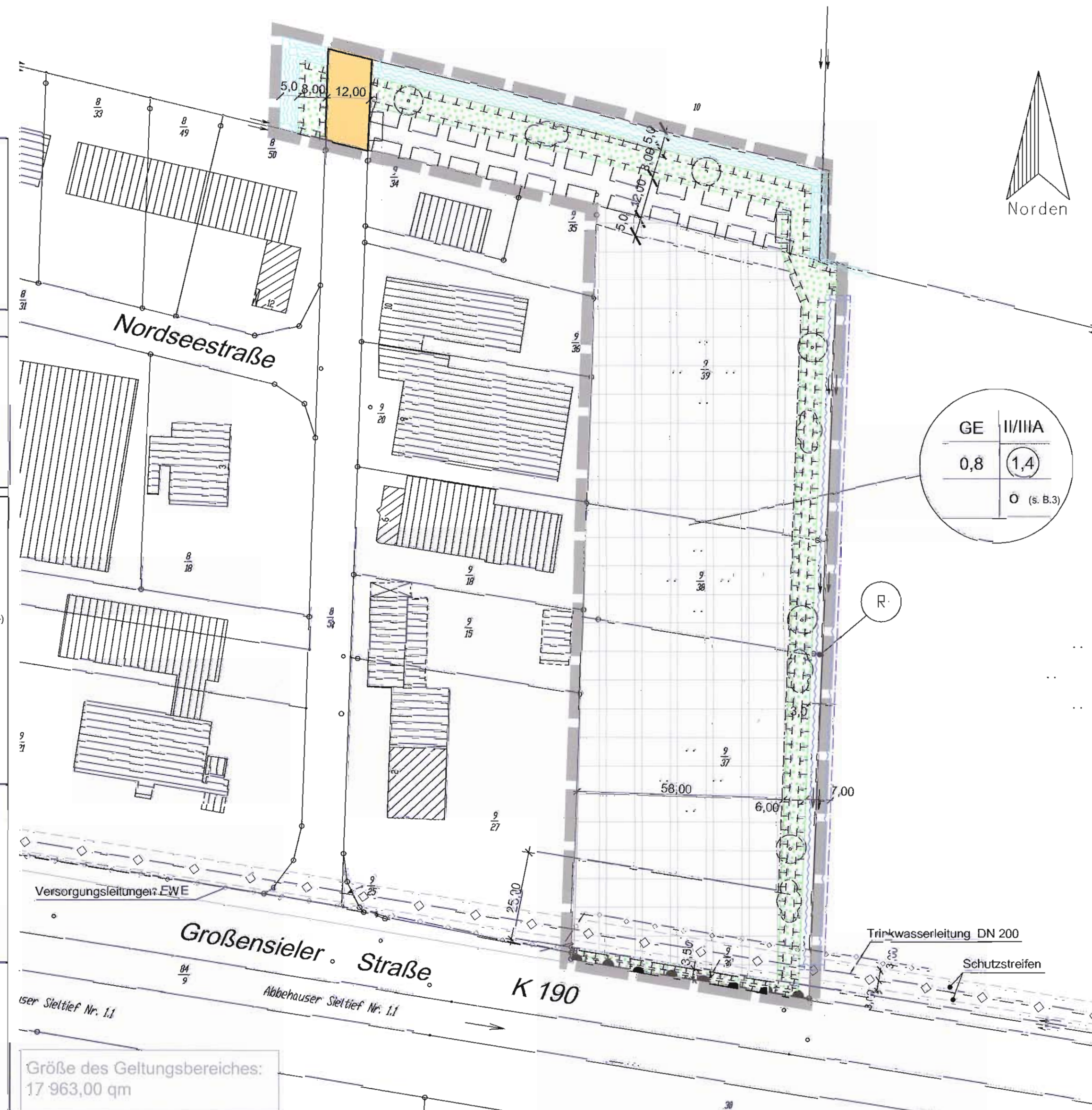
Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.01.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 02.03.2009 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.02.2009 bis 09.03.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Nordenham, den 18.05.09

Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.05.2009 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 14 Abs. 3 des BauGB i. V. m. § 27 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 10.02.2009 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.02.2009 bis 09.03.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Nordenham, den 18.05.09

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.03.2009 als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Nordenham, den 18.05.09

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.05.09 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Nordenham, den 26.05.09

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



Planzeichenerklärung
Gemäß Planzeichenerklärung vom 18.12.1990
zu Art. der baulichen Nutzung

| | |
|--|---|
| | 1.3.1. Gewerbegebiet |
| | 2.1. Geschosflächenzahl |
| | 2.5. Grundflächenzahl |
| | 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze / als Ausnahme |
| | 3.3. abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. B.3) |
| | 3.5. Baugrenze |
| | 6.1. Straßenverkehrsfläche |
| | 6.2. Straßenbegrenzungslinie |
| | 6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
| | unterirdisch |
| | Grünfläche |
| | 10.1. Wasserflächen |
| | 10.2. Umgrenzung für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Wasserrückhaltebecken (Grabenrückhaltebecken) |
| | 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
| | 13.2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern |
| | 15.5. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen |
| | 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |

L. Textliche Festsetzungen

A. Grünordnungsplan (GOP)
Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 36 A ist rechtsverbindlicher Bestandteil der Bebauungspläne.
Im Geltungsbereich des B-Planes 36 A, werden die folgenden Festsetzungen zum Teilungsbereich der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften (Biototypen) Boden und Landschaft getroffen.

A.1 Festsetzung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nord- und Ostseite
An der Nord- und Ostseite des Geltungsbereiches sind 8 bzw. 6 m breite Streifen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. In diesem Streifen sollen Anpflanzungen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen. Das Pflanzmaterial soll möglichst von heimischer Herkunft sein.

Vorgesehen ist dort die Etablierung des Biototyps „Strauch-Baumhecke“ (HFM) zur landschaftlichen Einbindung der entstehenden Gewerbebetriebe (Schutzgut Landschaft) und zum Teilausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten- Lebensgemeinschaften (Biototypen).

Textliche Festsetzungen für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nord- und Ostseite.

- Bepflanzung der Flächen durch durchgehenden Strauch-Baumhecken (HFM) mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern.
- Zu pflanzende Arten des Traubenkirschen-Eschenwäldes (Prunus-Fraxinetum) oder des Eschen-Ulmen-Waldes (Quercus-Ulmelum). Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Weiden (Salix spec.), Moos-Birke (Betula pubescens), Ahorn-Arten (Acer spec.), Hasel (Corylus avellana), Kastanie (Castanea sativa), Weissdorn (Crataegus spec.), Ulmer-Arten (Ulmus spec.), Traubenkirsche (Prunus padus)
- In den 8 m breiten Pflanzflächen 5-reihige Pflanzungen, Abstand der Reihen 1,0 m, Abstand der Pflanzen 1,5 m.
- In den 6 m breiten Pflanzflächen 4-reihige Pflanzungen, Abstand der Reihen 1,0 m, Abstand der Pflanzen 1,5 m.
- Die Pflanzungen werden nach Abschluss der Entwicklungspflege einer weitgehend natürlichen Eigenentwicklung überlassen.
- 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.

A.2 Festsetzung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Südseite
An der Südseite ist eine 3 bis 4 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. In diesem Streifen sollen Anpflanzungen von Ziersträuchern erfolgen. Die Ziersträucher sollen zur attraktiven Gestaltung der Ortseingangssituation beitragen.

Vorgesehen ist dort die Etablierung des Biototyps „Ziergebüsch“ (BZ) als Ergänzung der schon im Geltungsbereich des B-Planes 36 A, Änderungen, erfolgten Anpflanzungen von Ziersträuchern zur landschaftlichen Gestaltung und zum Teilausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft.

Als Alternative zur Pflanzung von Ziergebüsch ist eine Bepflanzung als Baum-Strauchhecke (HFM), wie in Kap. 7.1, beschrieben, vorzunehmen.

Textliche Festsetzungen für die Ersatzfläche Intensivgrünland, Flurstück 199/20 tlw., Flur 7, Gemarkung Abbehausen

- Bepflanzung der Fläche mit Ziersträuchern, möglichst Rosen, als Ergänzung zu der an der Westseite bestehenden Pflanzung im B-Plan-Geltungsbereich Nr. 36, 1. Änderung.
- In den 3 - 4 breiten Pflanzflächen ca. 10 bis 12-reihige Pflanzungen, Abstand der Reihen ca. 0,30 m, Abstand der Pflanzen ca. 0,30 m.
- Die Pflanzungen werden zur Steigerung der Attraktivität der Ortseingangssituation regelmäßig gepflegt.
- Als Alternative ist eine durchgehende Bepflanzung wie in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nord- und Ostseite erlaubt.

A.3 Ersatzmaßnahme Intensivgrünland der Marschen GIM, Flurstücke 68 tlw., (Restfläche) und 199/20 tlw., Flur 7, Gemarkung Abbehausen
Die als Ersatzmaßnahme vorgesehenen Teile der Flurstücke liegen im Nordenhamer Stadtteil Abbehausen-Heering. Es handelt sich um an umgesetzte Ersatzmaßnahmen angrenzende, intensiv genutzte, strukturalte Grünlandflächen der Marschen (GIM). Die Flurstücke der Ersatzmaßnahme befinden sich im Eigentum der Stadt Nordenham und sind somit auf Dauer gesichert.

Die Flächen (4.512 m² und 257 m²) der Ersatzmaßnahme werden in extensiv genutzte Grünlandflächen mit dauerhafter Nutzung als Weide oder zur Mahd mit den folgenden Auflagen zur Förderung des Artenreichtums an Gräsern und Kräutern (Wiesenblumen) und zur Förderung der Bodenfunktionen umgewandelt. Die Auflagen orientieren sich an der „Maximalvariante“ der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch (LK Wesermarsch et al. 1999).

Textliche Festsetzungen für die Ersatzflächen Intensivgrünland Flurstücke 68 tlw. (Restfläche) und 199/20 tlw., Flur 7, Gemarkung Abbehausen

- keine maschinelle Bodenbearbeitung in der Zeit vom 15.03. bis 15.06.
- keine Narbenerneuerung, keine Neuansaat
- keine chemischen Pflanzenschutzmittel
- Verbot der Umwandlung von Grünland in Acker sowie Einbeugung, Planierung
- keine Düngung (kein Einsatz von Gülle, Mist oder Mineraldünger)
- Beweidung vom 01.05. - 15.06. mit max. 2 Großvieheinheiten GVE/ha, ab 15.06. mit max. 3 GVE/ha
- 1. Mahd nicht vor dem 15.06., 2. Mahd erlaubt, keine 3. Mahd, jeweils Abtransport des Mahdgutes
- Mahd einseitig von innen nach außen, 2 m Randstreifen
- Abdämmung, Anstau der Gruppen(reste) am Flächenrand
- Erfolgskontrolle

B. Sonstige Ausschlüsse und Ausnahmeregelungen

B.1 Im Einzelfall können in dem GE-Gebiet Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und Grundflächenzahlen zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahlen bzw. die Baumstanzahlen nicht überschritten werden.

B.2 In dem GE-Gebiet sind Wohngebäude und Wohnungen zulässig, jedoch nur für Aufsichts- und Geschäftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. § 8, Abs. 5, Nr. 1 BauNVO).

B.3 Ausnahmsweise können abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO im Bereich des Gewerbegebietes die Länge der Gebäude bis 100 m zugelassen werden.

II. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olfener Straße 15, Tel. 0441 - 799-2120, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

Bebauungsplan Nr. 36 A

der Stadt Nordenham

für ein Gebiet nördlich der Großensieler Str. und
und östlich der Nordseestraße

- Urschrift -

