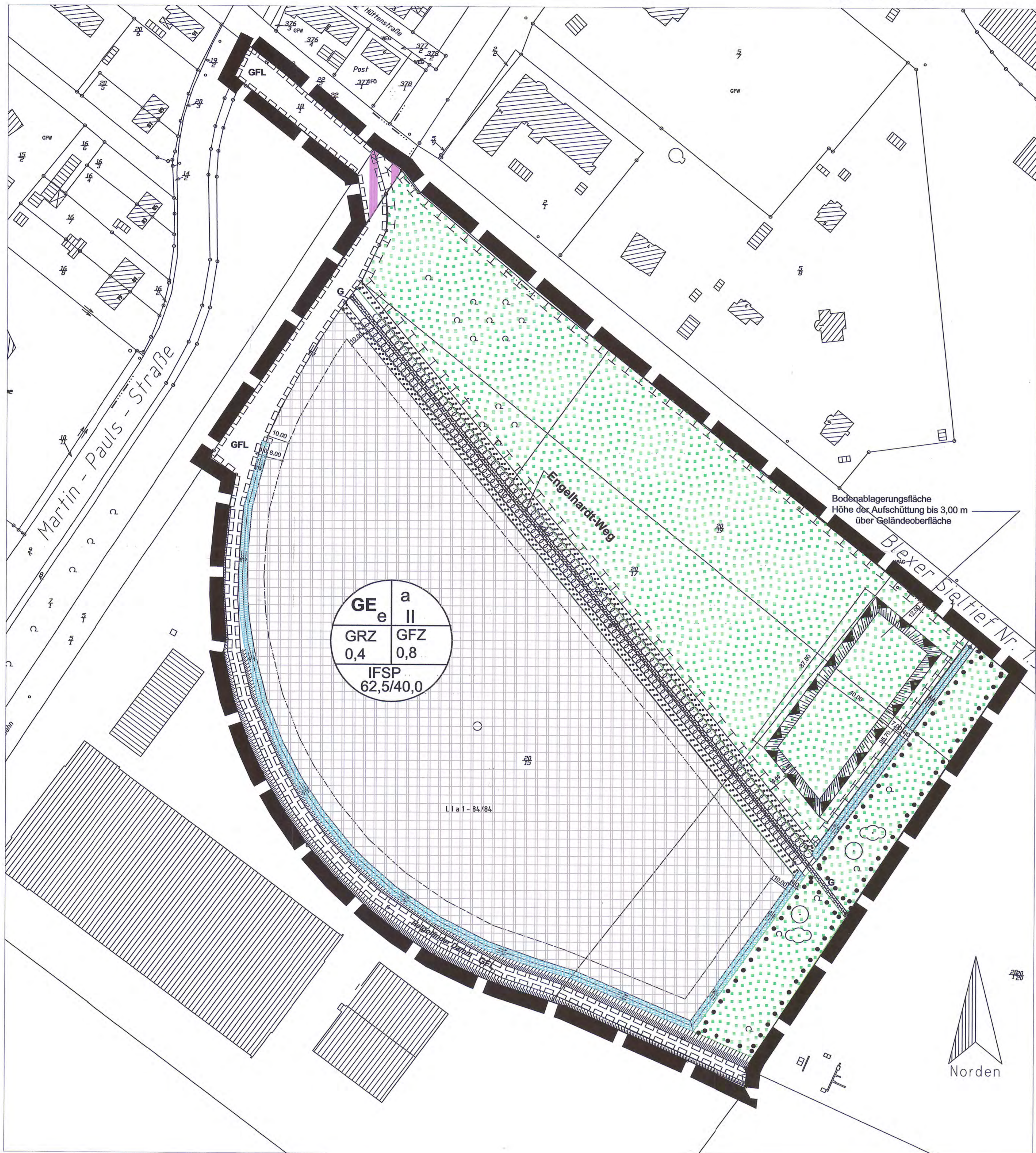


BEBAUUNGSPLAN NR. 111 der Stadt Nordenham

(Gebiet östlich der Martin-Pauls-Straße zwischen Helgoländer Damm und Blexer Sieltief)

M 1:1000



Planzeichenerklärung
(Gemäß Planzeichenerklärung vom 18.12.1990)
Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (siehe textl. Festsetzung Nr. 4)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung Nr. 5)
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Grünflächen

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

Wasserflächen (Graben)

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung: Bäume
Erhaltung: Sträucher

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastende Flächen (siehe Textl. Festsetzung Nr. 6)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
IFSP Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel
Bahnanlagen
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
Bodenablagerungsfläche Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3

- Textliche Festsetzungen**
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig; Erreichungsstraßen, Feuerwehrzufahrten und Wege sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan näher beschrieben. Der Grünordnungsplan (einschließlich Maßnahmenplan) ist Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Anlage).
 - Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken auf denen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch an derer Stelle zugeordnet.
Je m² möglicher zu versiegelnder Fläche sind 1,174 m² Kompensationsflächen auf dem sich im Eigentum der Stadt Nordenham befindlichen Flurstücken 31 Iw. und 32 Iw. der Flur 20, Gemarkung Nordenham, entsprechend dem Grünordnungsplan, zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan anzulegen.
Mit der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.
 - Zum Schutz vor Lärmimmissionen in den benachbarten Gebieten wird im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) von 62,5 dB(A) tagsüber und 40,0 dB(A) nachts für das Gewerbegebiet festgesetzt.
Schallpegeländerungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmungsmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Schallwertes bezüglich der relevanten Immissionswerte des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden (Zu Punkt 4 siehe Anlage - Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 111 -)
 - Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO darf im Bereich des Gewerbegebietes die Länge der Gebäude bis 125 m betragen.
 - Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ist im Bereich des Helgoländer Damms zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
Für den Engelhardt-Weg ist ein Gehrecht (G) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- Kennzeichnung**
- Die Bodenablagerungsfläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 beinhaltet eine aufgeschüttete Fläche mit eingebauten kontaminierten Boden (schwermetallbelastet) entsprechend den gesetzlichen Vorschriften so gelagert und gesichert, dass Gefährdungen des Grundwassers ausgeschlossen sind und der Belastungspfad Boden - Mensch unterbrochen ist.
- Hinweise**
- Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezählten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
 - Es wird darauf hingewiesen, dass sich an der Nordseite des Bebauungsplangebietes das Verbandsabwasser II, Ordnung Nr. 1,5 „Blexer Sieltief“ befindet und entlang der Kompensationsfläche (Flurstück 31 und 32, Flur 20, Gemarkung Blexer) verläuft das Verbandsabwasser II, Ordnung NWG Nr. 1,4 „Blexer Tief“. Laut der Satzung des Entwässerungsverbandes Butjadingen ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von 10 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante zum „Blexer Sieltief“ von jeglicher Bebauung und Bepflanzung (Stämme, Stücker) freizuhalten.

Nachrichtliche Übernahme

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzlebensmengen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stainkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406-Archäologische Denkmalspflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen 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
- Vorhandene offene Gräben und Gröppen müssen gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz in ihren Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z.B. Verrohrung, Uferbefestigung, Vertiefung, Verrohrung und Verfüllungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.
- Zur Aufreinhaltung und Unterhaltung der Gröppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet, die Aufreinhaltung regelmäßig zu erfolgen.
- Gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz ist das Anlegen von Anpflanzungen (z.B. Bäume, Sträucher, Hecken etc.) Zäunen, Stabeln, Häufen 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

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. 111, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 23. JULI 2002

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.10.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.11.2001, ortsüblich bekannt gemacht.

Nordenham, den 23. JULI 2002

Planunterlage

Kartengrundlage: Blexen Flur 30
Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1000

Die Veröffentlichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.08.2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthoreale ist einwandfrei möglich.

Brake, den 16.08.2002

Katasteramt Brake

Planungsstand

geändert am: 08.05.02
17.07.2002

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hochbau- und Stadtplanungsamt der Stadt Nordenham.

Nordenham, den 23. JULI 2002

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.05.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.06.2002 bis 12.07.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nordenham, den 23. JULI 2002

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.05.2002 dem 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 wurden am 01.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.06.2002 bis 12.07.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 3 Satz 2 öffentlich ausgelegt.

Nordenham, den 23. JULI 2002

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.07.2002, als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 23. JULI 2002

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.11.2002, im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den 07. NOV. 2002

Mängel der Abwägung

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

Nordenham, den 2. 0. 08. 11

Bebauungsplan Nr. 111 der Stadt Nordenham (Gebiet östlich der Martin-Pauls-Straße zwischen Helgoländer Damm und Blexer Sieltief)

Übersichtsplan - Urschrift -
M 1:10000

