

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Sondergebiet - Bau- und Gartenmarkt**

(1) Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt nach § 11 BauNVO dient der Unterbringung von nicht erheblich störenden Bau- und Gartenmärkten. Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit folgendem Warenortiment:
  - Bauprodukte (Baustoffe und Bauteile),
  - Holz- und Holzwerkstoffe,
  - Metall- und Metallwerkstoffe,
  - Kunststoffe und Kunststoffstoffe,
  - Werkzeuge,
  - Bastelartikel und Kleinmaterial,
  - Kfz-Zubehör und Ersatzteile,
  - Fahrradzubehör und Ersatzteile,
  - Pflanzensamereien, Erde und Pflanzzubehör,
  - Zäune und Einfriedungen.
- Gartenbaubetriebe.

Die zulässige Verkaufsfläche wird auf 1.236 qm beschränkt. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

(2) Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt ist gem. § 22 [4] BauNVO eine abweichende Bauweise (a) zulässig, d. h. es sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

**2. Maß der Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

Im diesem Bebauungsplan wird gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO folgende abweichende Bestimmung von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO getroffen: Zusätzlich zu der durch die Ausnutzung der Grundflächenzahl möglichen Versiegelung ist gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO eine Versiegelung von 8.000 m<sup>2</sup> für Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen und Ausstellungsfächen zulässig.

**3. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 12 [6] BauNVO sind gemäß § 23 [5] BauNVO nur auf den als 'Stellplätze' gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig.

**4. Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 [1] BauNVO sind gemäß § 23 [5] BauNVO nur auf den als 'LF' gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig.

**5. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 [1] Nr. 25 a) BauGB)**

(1) In den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gem. § 9 [1] Nr. 25 a) BauGB:

- eine Mindestpflanzanzahl von einer Pflanze pro m<sup>2</sup>,
- pro 100 m<sup>2</sup> ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum und
- pro 50 m<sup>2</sup> ein weiterer Laubbaum anzupflanzen.

(2) Gem. § 9 [1] Nr. 25 a) BauGB ist mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Pflanzempfehlungen s. Auflistung im Anhang zur Begründung).

(3) Auf den Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung 'Stellplätze' ist für 3 Stellplätze jeweils ein standortgerechter großkroniger Laubbaum/Hochstamm (STU >16 - 18) zu pflanzen.

**6. Festsetzungen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (gem. § 9 [1] Nr. 25 b) BauGB)**

(1) Die in den gem. § 9 [1] Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen standortgerechten Laubgehölze sind zu erhalten. Abgängige Arten sind durch Nachpflanzen standortgerechter Laubgehölze zu ersetzen.

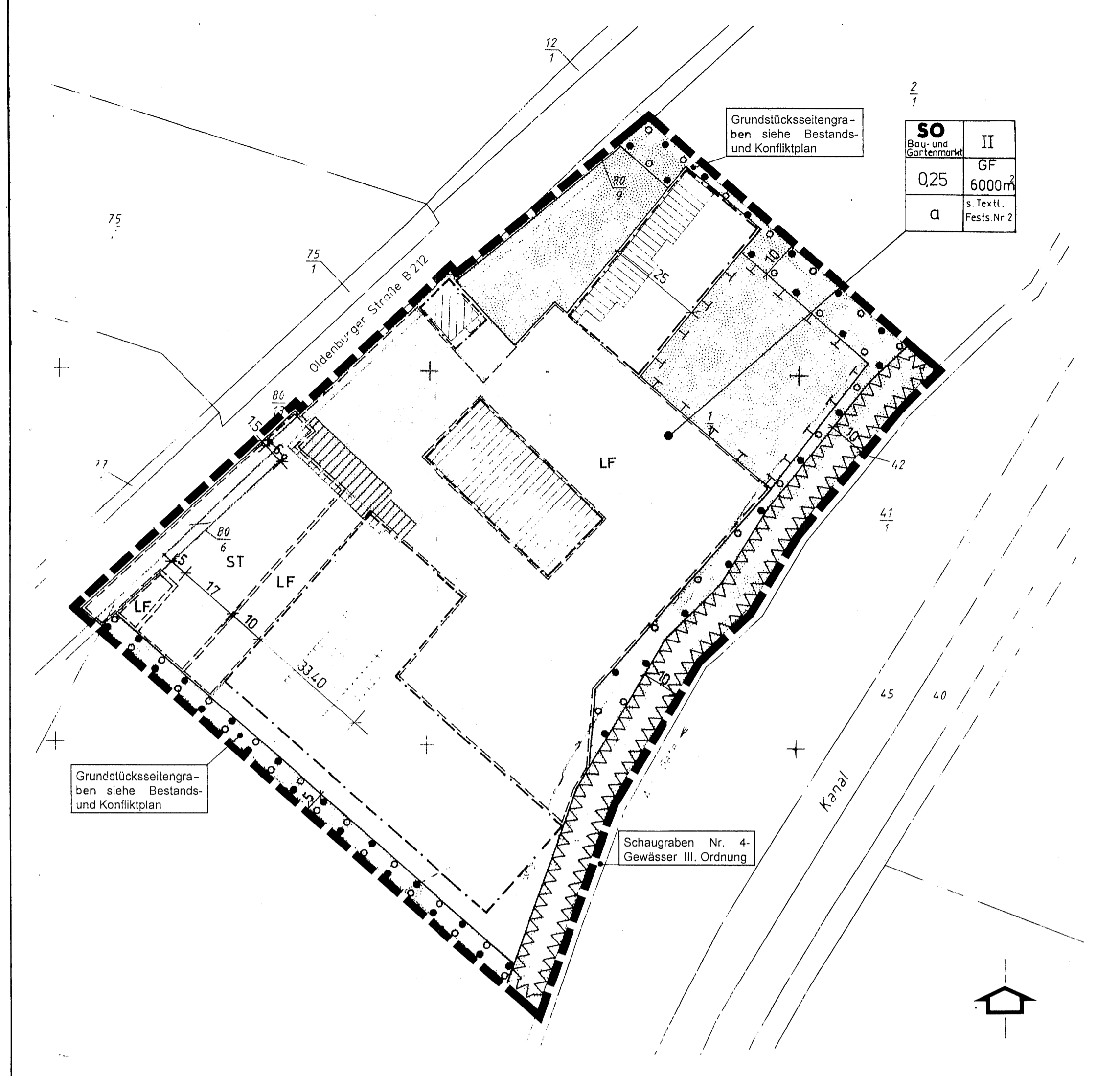
(2) Zur Unterhaltung bzw. Räumung des Gewässers III. Ordnung 'Alte Gate' ist parallel zum südöstlichen Plangebietsrand ein 5 m breiter Streifen von Bepflanzung freizuhalten.

**7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung (gem. § 9 [1] Nr. 20 BauGB)**

Die gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist gemäß der Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan mit Gruppenelementen zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

**NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN**

- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.78).
- Sollten bei Erdarbeiten Handkämpfer (Gräben, Mägen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeistation, das Ordnungsamt oder der Kampfmitteleinsatzdienst in Hannover zu benachrichtigen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Vorhandene offene Gewässer und Gräben müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z. B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Sie bedürfen als begründete Ausnahme einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
- Zur Aufrechterhaltung und Unterhaltung der Gruppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufrechterhaltung hat regelmäßig zu erfolgen.



## Planzeichenerklärung

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	<b>SO</b> Sonstiges Sondergebiet
	Zweckbestimmung: Bau- und Gartenmarkt
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	
GF = 6000 m <sup>2</sup>	Geschoßfläche
0,25	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
<b>3. Bauweise, Baugrenzen</b>	
a	abweichende Bauweise
---	Baugrenze
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	überbaubare Grundstücksfläche
<b>4. Grünflächen</b>	
	private Grünfläche
<b>5. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
<b>6. Sonstige Planzeichen</b>	
	Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
ST	Zweckbestimmung: Stellplätze
LF	nicht überbaubare Grundstücksflächen mit zulässigen Nutzungen entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 4
	Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

Nordenham, den 12. Mai 97

Bürgermeister

Stadtdirektor

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.01.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.08.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Nordenham, den 12. Mai 97

Stadtdirektor

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1 000

Die Vervielfältigung 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 11.04.97). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Jever  
Brake, den 09.06.97

Bürgermeister

Stadtdirektor

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg, Oldenburg, den .....  
gez. Janssen  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.05.1996 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 07.08.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.08.96... bis 20.09.96... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 12. Mai 97

Stadtdirektor

**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 § 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den .....

Stadtdirektor

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 88 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.1996... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 12. Mai 97

Bürgermeister

Stadtdirektor

**Anzeige**

Der Bebauungsplan Nr. 88 ist gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 15.1.97 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ: ..... ) mit Maßgaben mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Brake, den 15.01.97

Landkreis Wesermarsch

Bauinspektor

**Inkrafttreten**

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 88 ist gemäß § 12 BauGB am 17.01.97 im Amtsblatt Nr. 45 für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 17.01.97 rechtsverbindlich geworden.

Nordenham, den 17.01.97

Stadt Nordenham

Stadtdirektor

**Verletzung von 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 09. Feb. 99

Stadt Nordenham

Stadtdirektor

**Mängel der Abwägung**

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

Nordenham, den 18.06.12

Stadt Nordenham

Bürgermeister

## Stadt Nordenham

- Bebauungsplan Nr. 88 -

"Gebiet östlich der Oldenburger Straße und westlich des Butjadinger Zu- und Entwässerungskanals"

- Urschrift -

Maßstab: 1 : 10.000

**Nov. 1996**

**NWP** • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg  
Postfach 3637 • 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73