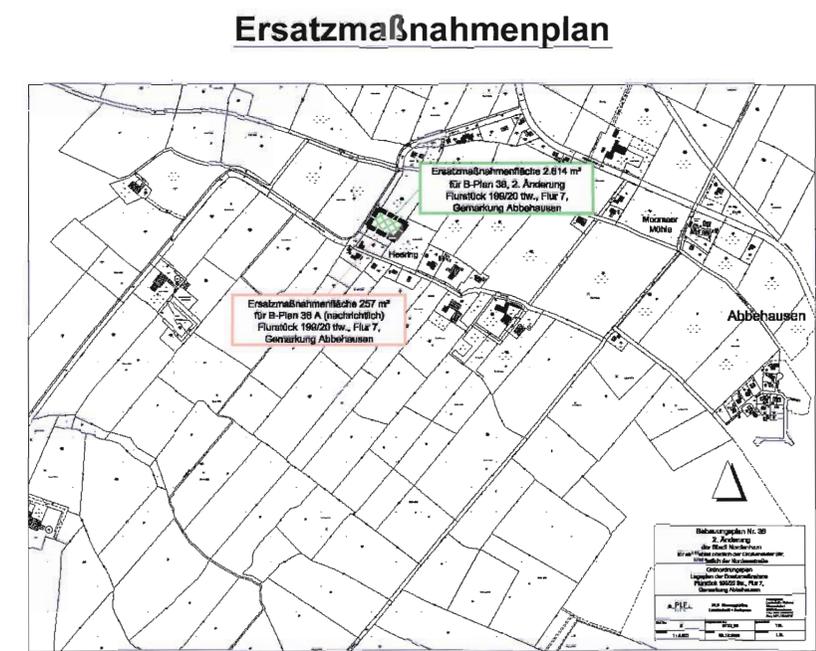
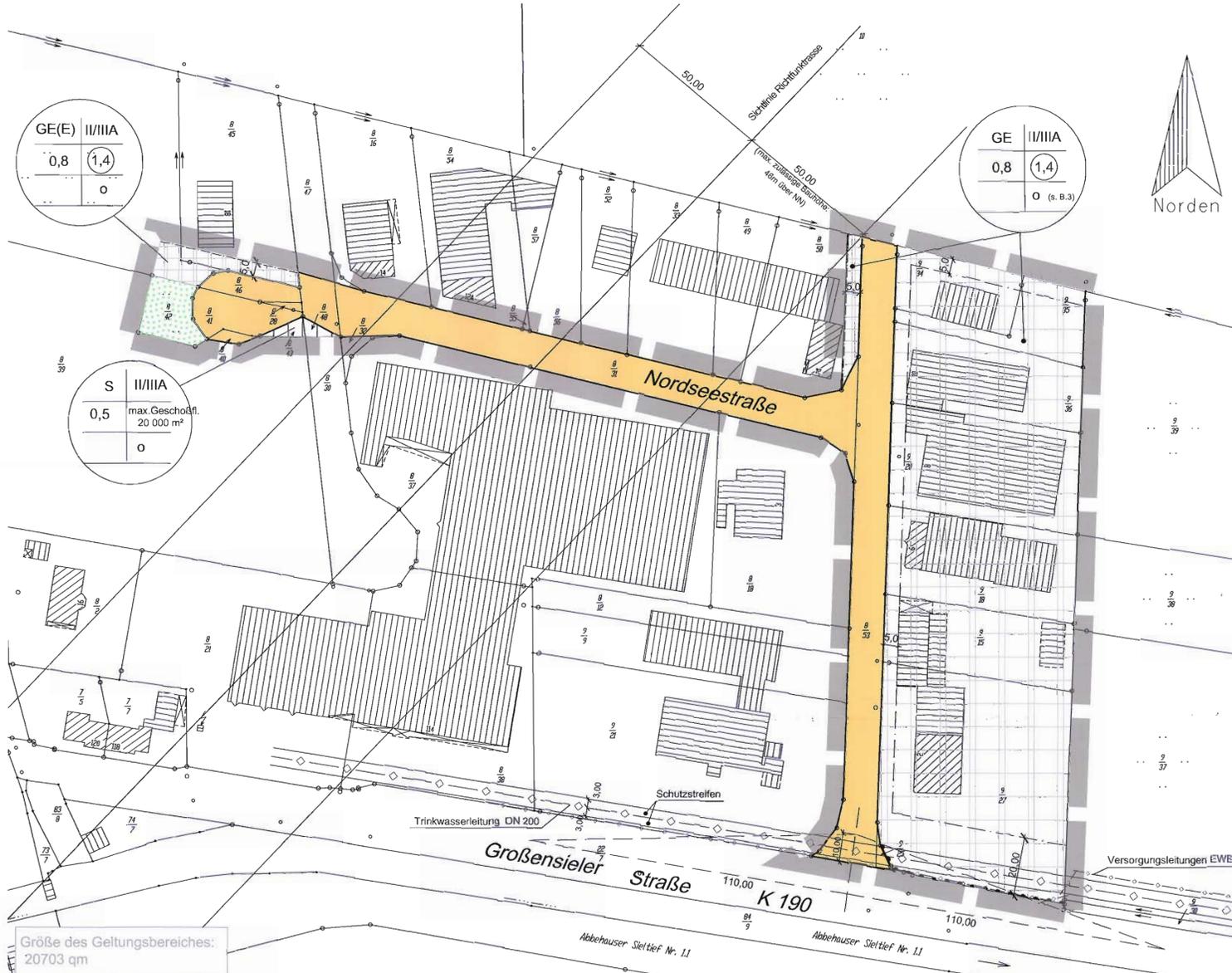


Bebauungsplan Nr. 36 2. Änderung

der Stadt Nordenham
für ein Gebiet nördlich der Großensielier Straße

Maßstab 1:1000



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. 36, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehend aufgeführten Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Nordenham, den 18.05.09

Verfahrensvermerke
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36, 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.12.2008 örtlich befristet bekräftigt.
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 das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003 S.5-VORIS 21160 01-1). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.11.08). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Brake, den 11.05.2009

Planungsstand: 15.09.2008
geändert am: 18.10.2008, 04.12.2008, 18.03.2009, 19.01.2009
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 02.02.2009 örtlich bekräftigt.
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 Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.03.2009 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 7 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 18.03.2009 örtlich bekräftigt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.03.2009 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 Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Nordenham, den 18.05.09

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 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 26.05.09

I. Textliche Festsetzungen

A. Grünordnungsplan (GOP)
Der Grünordnungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 ist rechtsverbindlicher Bestandteil der Bebauungsplanänderung.
Im Geltungsbereich des B-Planes 36, 2. Änderung wird die folgende Festsetzung zum Teilausgleich der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften (Biotop-typen) und Boden getroffen.

A.1 Im Änderungsbereich 10 (GOP-Anlageblatt 1 - Lageplan) sollen Anpflanzungen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen. Das Pflanzmaterial soll möglichst von heimischer Herkunft sein. Vorgesehen ist dort die Etablierung des Biotoptyps „Standortgehölzpflanzung“ (HPG).

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 mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern.
- Zu pflanzende Arten des Traubenkirschen-Eschenwaldes (*Pruno-Fraxinetum*) oder des Eschen-Ulmen-Waldes (*Querc-Ulmelum*): Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Weiden (*Salix* spec.), Moor-Birke (*Betula pubescens*), Ahornarten (*Acer* spec.), Hasel (*Corylus avellana*), Kastanie (*Castanea sativa*), Weißdorn (*Crataegus* spec.), Ulmenarten (*Ulmus* spec.), Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- In der Pflanzflächen Pflanzungen mit Reihenabstand 1,0 m, Abstand der Pflanzen 1,5 m.
- Die Pflanzungen werden nach Abschluss der Entwicklungsphase einer weitgehend natürlichen Eigenentwicklung überlassen.
- Das Pflanzmaterial soll autochthoner (einheimischer) Herkunft sein.
- Die Anteile der Arten und die räumliche Verteilung werden im Zuge der Ausfüh-rung unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortverhältnisse festgelegt.

A.2 Ersatzmaßnahme Intensivgrünland der Marschen GIM, Flurstück 199/20 tw., Flur 7, Gemarkung Abbehausen

Das für die Ersatzmaßnahme vorgesehene Flurstück liegt im Nordenhamer Stadteil Abbehausen-Heering. Es handelt sich um eine an umgesetzte Ersatzmaßnahmen angrenzende, intensiv genutzte, strukturreiche Grünlandfläche der Marschen (GIM). Das Flurstück der Ersatzmaßnahme befindet sich im Eigentum der Stadt Nordenham und ist somit auf Dauer gesichert.

Die Fläche (2 614 m²) der Ersatzmaßnahme wird in extensiv genutzte Grünlandfläche mit dauerhafter Nutzung als Weide oder zur Mahd mit den folgenden Auflagen zur Förderung des Artenreichtums an Gräsern und Kräutern (Wiesentümpeln) und zur Förderung der Bodenfunktionen umgewandelt. Die Auflagen orientieren sich an der „Maximalvarianz“ der Flächenagendur des Landkreises Wesermarsch. (LK Wesermarsch et al. 1999).

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

- keine maschinelle Bodenbearbeitung in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.06.
- keine Narbenerneuerung, keine Neuaussa
- keine chemischen Pflanzenschutzmittel
- Verbot der Umwandlung von Grünland in Acker sowie Einebnung, Planierung
- keine Düngung (kein Einsatz von Gülle, Mist oder Mineraldünger)
- Beweidung vom 01.05. bis 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 Geschossflächenzahlen bzw. die Baumassenzahlen nicht überschritten werden.

B.2 In dem GE-Gebiet sind Wohngebäude und Wohnungen zulässig, jedoch nur für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. § 8, Abs. 3, 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

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohle-ansammlungen, 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 - Sitzpunkt Oldenburg, Offener 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 Anzeig unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Entlang der K 190 dürfen gemäß § 24 (1) NStRG in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen.
- In der Baubeschränkungszone des § 24 (2) NStRG (bis 40, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Grundsätzlich sind nur blendfreie, sich nicht bewegend Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
- Für die Einmündung der Nordseestraße in die K 190 ist gemäß RAS-K-1 folgendes Sichtfeld freizuhalten: Die Schenkellängen betragen in der Fahrbahndicke der übergeordneten Kreisstraße 110 m, in der untergeordneten Planstraße 10 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße. Im freizuhaltenden Sichtfeld darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht nicht ver-sperrt werden.
- Die in der Planzeichnung eingetragene Trasse der Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom für den Fernvideoverkehr sowie eine Bauhöhenbeschränkung von 46 m über NN für bestimmte Zonen innerhalb des Schutzbe-reiches ist nachrichtlich übernommen worden.
- Vorhandene offene Gräben und Gruppen müssen gemäß dem Nds. Wassergesetz in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jährliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie u. B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbrotungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

Hinweise
Diese Bebauungsplanänderung legt die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 446) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

Planzeichenerklärung
(Gemäß Planzeichenerklärung vom 16.12.1990)

1. Art der baulichen Nutzung

	1.2.3. Gewerbegebiet
	1.4. Sonderbaulichkeiten

2. Maß der baulichen Nutzung

	2.1. Geschossflächenzahl
	2.2. Grundflächenzahl
	2.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze / als Ausnahme

3. Bauweise, Baulinien, Baugrößen

	3.1. abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. B.3)
	3.2. Baugrenze

6. Verkehrsflächen

	6.1. Straßenverkehrsfläche
	6.2. Straßebegrenzungslinie
	6.3. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	8.1. unterirdisch
--	-------------------

9. Grünflächen

	9.1. Grünfläche
--	-----------------

15. Sonstige Planzeichen

	15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--	--

Sichtdreieck