

**Planzeichenerklärung**  
(Gemäß Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990)

Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiete
- GE<sub>1</sub> Eingeschränkte Gewerbegebiete

- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ Grundflächenzahl
  - GFZ Geschossflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o Offene Bauweise
  - Baugrenze

- Verkehrsflächen**
- Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Öffentliche Parkfläche
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Hauptwasserversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- Unterirdisch (Wasserleitung)

- Grünflächen**
- Grünflächen
  - Zweckbestimmung: öffentlich/privat

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Wasserflächen (Graben)

- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
- Flächen für die Landwirtschaft

- 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

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
- Anpflanzungen: Sträucher, Bäume

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- Pumpwerk
  - Zweckbestimmung: Abwasser

- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  - Flächen zur Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
  - Aufschüttung
  - Sichtdreieck 0,80 m über OK Fahrbahn von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freihalten
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - Durchlass

- IFSP** Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel

- Textliche Festsetzungen**
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauVVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauVVO nicht zulässig. Unter der Baureihe entlang der B 212 n (östliche Geltungsbereichsgrenze) sind Stellplätze mit einem Mindestabstand von 0,2 m zur Baulinie zulässig.
  - Sollte der zulässige Grenzwert der Geräuschimmissionsrichtlinie (GIRL - Nds. IMB, Nr. 82/2001) durch die Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben überschritten werden, dürfen keine Anlagen zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf dieser Fläche errichtet werden.
  - Der zulässige Grenzwert der Geräuschimmissionsrichtlinie (GIRL - Nds. IMB, Nr. 82/2001) wird durch die Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben überschritten, es dürfen keine Anlagen zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf dieser Fläche errichtet werden.
  - Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich nicht beschreiben. Die Grünflächen sind hinsichtlich der Maßnahmen im Bestand des Bebauungsplanes (siehe Anlage).
  - Zurückgriff von Ausweichmaßnahmen: Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauVVO auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch an anderer Stelle zugelassen. Je m<sup>2</sup> möglicher zu versiegelnder Fläche sind 0,800 m<sup>3</sup> Kompostausbringen auf den sich im Eigentum der Stadt Nordenham befindlichen Flächen, entsprechend dem Geltungsbereich, zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken anzulegen.

- Kompensationsflächen:**
- Erstzulässige Nr. 1 und Nr. 2 = Flurstück 46/28 i.w. der Flur 6, Gemarkung Blexen.
  - Erstzulässige Nr. 3 = Flurstücke 14/6, 14/27, 14/31, 14/32, 14/39, 14/41, 15/4 i.w. 15/49 und 15/50 i.w. der Flur 14, Gemarkung Blexen.
  - Erstzulässige Nr. 4 = Flurstück 14/1 i.w. der Flur 10, Gemarkung Blexen.

- Zum Schutz vor Lärmimmissionen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVVO ist auf der festgesetzten Fläche eine Lärmschutzmaßnahme (bestehend aus Lärmschutzwall) mit einer Mindesthöhe von 3,50 m über Geländehöhe anzulegen. Die Oberfläche des Lärmschutzwalls ist als Grünfläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt.**

- 6. Befragungen und Auflagen für die folgenden festgesetzten Baugebiete:**
- GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>, GE<sub>3</sub>, GE<sub>4</sub>

- (Gliederung der Baugebiete im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauVVO nach der möglichen Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften.)
- a) GE<sub>1</sub> - Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen im GE<sub>1</sub>-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belasten.

- Auflage:** Die GE<sub>1</sub>-Flächen werden als Gewerbegebiet (GE) mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 67,5 dB(A) tagsüber und 52,5 dB(A) nachts festgesetzt.

- b) GE<sub>2</sub> - Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen im GE<sub>2</sub>-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belasten.

- Auflage:** Die GE<sub>2</sub>-Flächen werden als Gewerbegebiet (GE) mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts festgesetzt.

- c) GE<sub>3</sub> - Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen im GE<sub>3</sub>-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belasten.

- Auflage:** Die GE<sub>3</sub>-Flächen werden als Gewerbegebiet (GE) mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 62,5 dB(A) tagsüber und 47,5 dB(A) nachts festgesetzt.

- d) GE<sub>4</sub> - Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen im GE<sub>4</sub>-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören.

- Auflage:** Die GE<sub>4</sub>-Flächen werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>1</sub>) mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 57,5 dB(A) tagsüber und 42,5 dB(A) nachts festgesetzt.

- e) GE<sub>5</sub> - Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen im GE<sub>5</sub>-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören.

- Auflage:** Die GE<sub>5</sub>-Flächen werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>1</sub>) mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 57,5 dB(A) tagsüber und 42,5 dB(A) nachts festgesetzt.

- (Zu den Punkten 5 und 6a, 6b, 6c, 6d siehe Anlage - Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 99)
- Abweichend von § 22 Abs. 2 BauVVO darf im Bereich der Gewerbegebiete die Länge der Gebäude bis 120 m betragen.

# BEBAUUNGSPLAN NR. 99

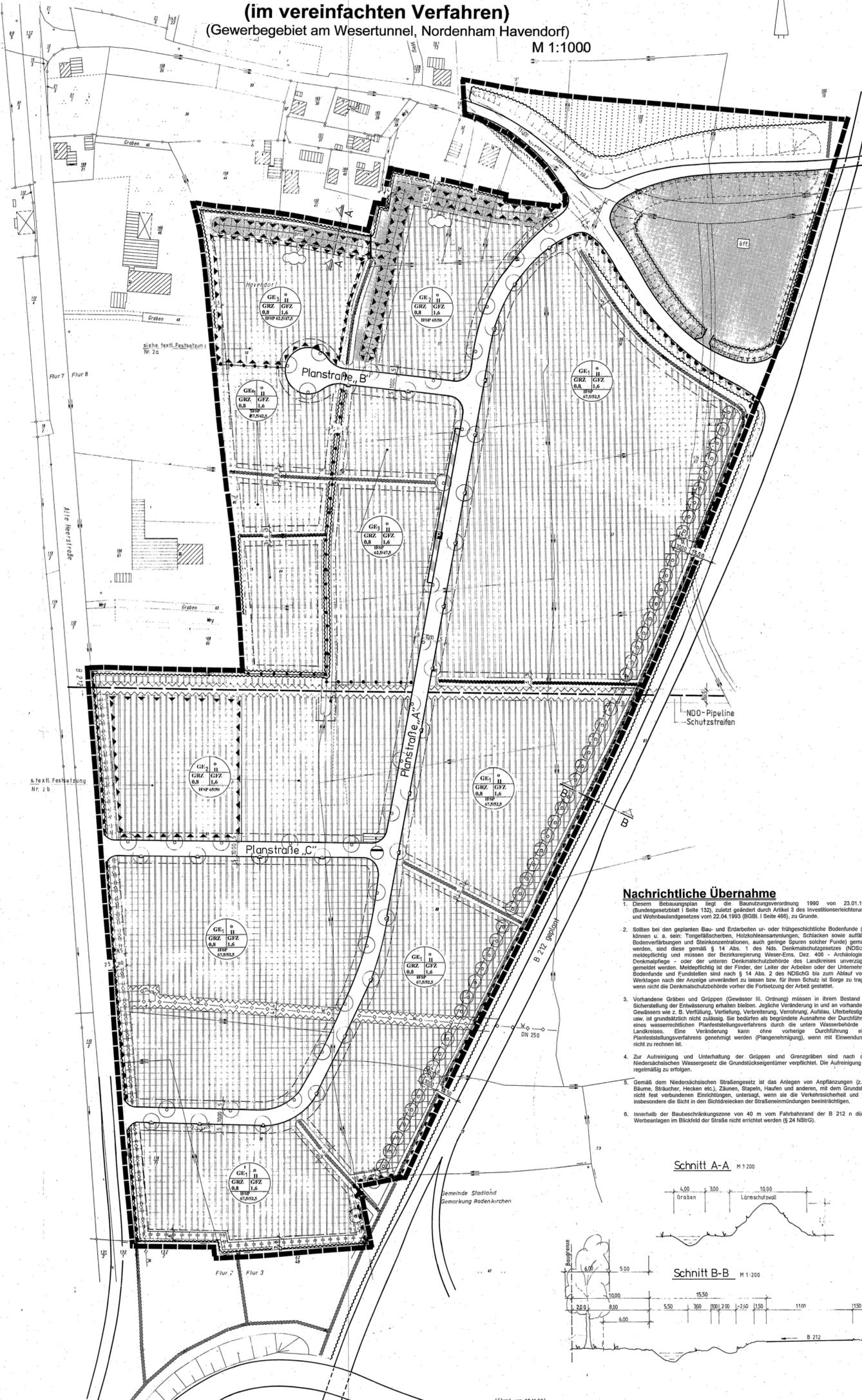
## 1. ÄNDERUNG

### der Stadt Nordenham

#### (im vereinfachten Verfahren)

(Gewerbegebiet am Wesertunnel, Nordenham Havendorf)

M 1:1000



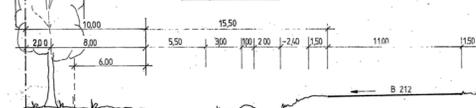
**Nachrichtliche Übernahme**

- Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung 1990 vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466), zu Grunde.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Emm, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - 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 in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Vorhandene Gräben und Gräben (vorher III. Ordnung) müssen in ihrem Bestand zur Sicherstellung der Entwässerung erhalten bleiben. Jegliche Veränderung in und vor vorhandenen Gewässern wie z. B. Verfüllung, Verfüllung, Verrohrung, Verrohrung, Auftrieb, Unterbelegung usw. ist grundsätzlich nicht zulässig. Sie bedürfen als begründete Ausnahme der Durchführung eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens durch die untere Wasserbehörde des Landkreises. Eine Veränderung kann ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (Planfeststellungsbescheid), wenn mit Einwendungen nicht zu rechnen ist.
- Zur Aufrechterhaltung und Unterhaltung der Gräben und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufrechterhaltung ist regelmäßig zu erfolgen.
- Gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz ist das Anlegen von Anpflanzungen (z. B. Bäume, Sträucher, Hecken etc.), Zäunen, Stappeln, Haufen 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.
- Innere der Baubeschränkungszone von 40 m vom Fahrbahnrand der B 212 n dürfen Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden (§ 24 NdsStG).

**Schnitt A-A** M 1:200



**Schnitt B-B** M 1:200



**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauZB) i. V. m. § 40 des Niedersächsischen Grundgesetzes hat der Rat der Stadt Nordenham diesen Bebauungsplan Nr. 99 (1. Änderung) aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 03.05.2004

Bürgermeister

---

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.10.01 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 (1. Änderung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauZB als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 03.05.2004

Bürgermeister

---

**Planunterlage**

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte:  
Maßstab: 1:1000

Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 22.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15.02.1989, Nds. GVBl. S. 445).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Bestandteile, bestehend aus Straßen, Wegen und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.11.99...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch genau.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Braun, den 31.07.01

(Siegel)

Katzenberger Brake  
Unterschrift

---

**Planungsstand**

geändert am:

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Hochbau- und Stadtplanung der Stadt Nordenham.

Nordenham, den 03.05.2004

**Vereinfachte Änderung**

Der Rat der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.10.2001 dem vereinfachten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 BauZB wurde mit Schreiben vom 22.10.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nordenham, den 03.05.2004

Bürgermeister

---

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauZB in seiner Sitzung am 23.05.04, als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauZB) einen die Begründung beschlossenen.

Nordenham, den 03.05.2004

Bürgermeister

---

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauZB am 14.05.2004, im Anbetracht der an Regierungsverkehr Weser-Emm bekanntgegeben worden.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den 14.05.2004

Bürgermeister

---

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den 2.4.08.11

Bürgermeister

---

**Mängel der Abwägung**

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

Nordenham, den 2.4.08.11

Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN NR. 99

## 1. ÄNDERUNG

### der Stadt Nordenham

#### (im vereinfachten Verfahren)

(Gewerbegebiet am Wesertunnel, Nordenham Havendorf)

