Bebauungsplan Nr. 126
der Stadt Nordenham
"An der Weser,
nordöstlich des Fähranlegers in Blexen "

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.126, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 21.03.11 (Siegel) Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Nordenham, den 21.03.11 (Siegel) Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: 7032 A

Gemarkung: Blexen Flur: 6 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. 2003,55 - VORIS 21160 01-).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.5.2002). Sie ist hinsichtlicher Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake, den 8.7.11 (Siegel) Katasteramt Brake — Schlösser Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro INGWA,26135 Oldenburg, Bremer Straße 18.

Nordenham, den 25.03.2011 Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.07.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.09.2009 bis 08.10.2009 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 21.03.11 (Siegel) Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auflegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den _____ (Siegel) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.10.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 21.03.11 (Siegel) Bürgermeister

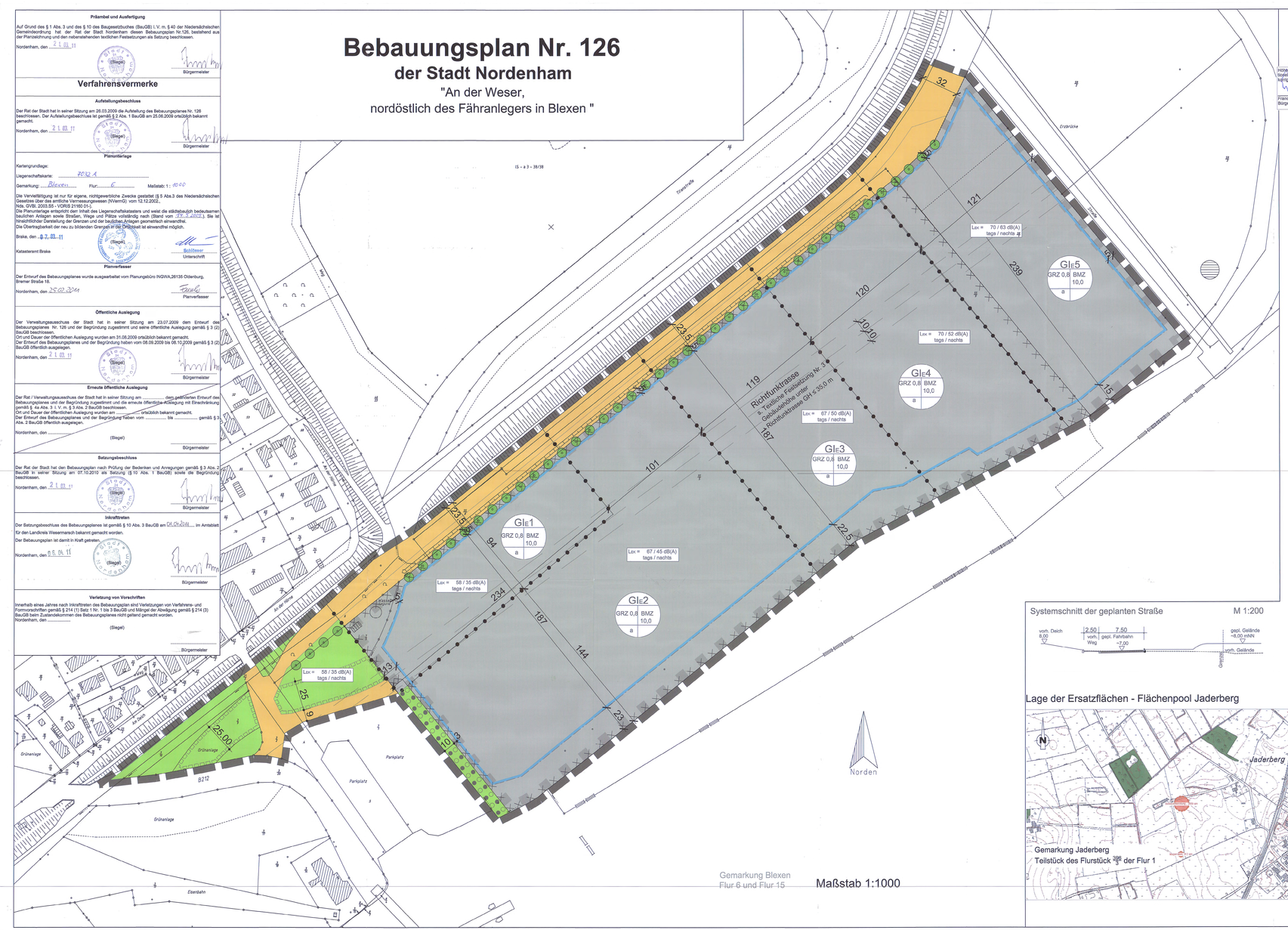
Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.04.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den 25.04.11 (Siegel) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 (3) BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Nordenham, den _____ (Siegel) Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

1. Im Plangebiet wird gemäß § 1 (3) Nr. 9 BauNVO ein Industriegebiet festgesetzt. Innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes sind auf den Teilflächen 1 bis 5 (GIE 1, GIE 2, GIE 3, GIE 4, GIE 5) gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO Industrieanlagen aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig. Tankstellen gem. § 9 (2) Nr. 2 BauNVO werden nicht zugelassen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb räumlich zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im gesamten Industriegebiet werden besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen die Hochwassergefahr vorgesehen. Der Bezugspunkt für die zulässigen maximalen Höhen baulicher Anlagen bildet die Straßenkrone der nordwestlich gelegenen Erschließungsstraße mit 7,10 m ü. NN. Für die Oberkanten der fertigen Fußböden im Erdgeschoss (OKFF) gilt als Mindestmaß oberhalb dem über NN. Z.10 Planbereiche ohne Gebäude können auch eine niedrigere Geländehöhe von mindestens 6 m über NN aufweisen.
3. Unter der Richtfunkstrecke Blexen – Bremerhaven sind mit einem Abstand von je 10 m (Gesamtbreite 20 m) nur bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 35 m über NN zulässig.
4. Innerhalb des gesamten eingeschränkten Industriegebietes sind gem. § 22 (4) BauNVO abweichende Bauweisen mit Gebäuden ohne Längenbegrenzung zulässig.
5. Innerhalb der gekennzeichneten Teilflächen (GIE 1, GIE 2, GIE 3, GIE 4, GIE 5) des gesamten Industriegebietes sind gemäß § 1 (4) BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (LWA,zul) je Quadratmeter Grundstücksfläche die flächenbezogenen Schallleistungspegel in dB(A)/m² gemäß Planeinschrieb, differenziert für die Zeiten tags 6.00 - 22.00 Uhr (1. Wert) und nachts 22.00 - 6.00 Uhr (2. Wert), nicht überschreiten.
   Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.
   Für konkrete Gewerbeansiedlungen oder Veränderungen sind Einzelnachweise gemäß der DIN 45691 vom Dezember 2006 zu führen.
   Der Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Schallleistungspegel der Anlage oder des Betriebes den, dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel (LWA, zul), nicht überschreitet.
   LWA, zul = IFSP + 10 lg (F/F0)
   LWA, zul = zulässiger Schallleistungspegel in dB(A)
   IFSP = immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A)/m²
   F = Fläche des Anlage-/Betriebsgrundstücks in m²
   F0 = Bezugsfläche von 1 m²
   Unmittelbar der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können gemäß dem Berechnungsschema im Erläuterungsbericht vorgenommen werden (vgl. Schalltechnische Berechnungen).
   Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes sind auf den Teilflächen 1 – 5" (GIE 1, GIE 2, GIE 3, GIE 4, GIE 5) nur Betriebe und Anlagen zulässig, die folgende maximalen Schallemissionskontingente je m² Grundstücksfläche tags und nachts nicht überschreiten (maximal zulässige Schallemissionskontingente - LEK):

GIE 1 Gebiet	tags 58 dB(A) / m² und nachts 35 dB(A) / m²
GIE 2 Gebiet	tags 67 dB(A) / m² und nachts 45 dB(A) / m²
GIE 3 Gebiet	tags 67 dB(A) / m² und nachts 50 dB(A) / m²
GIE 4 Gebiet	tags 70 dB(A) / m² und nachts 52 dB(A) / m²
GIE 5 Gebiet	tags 70 dB(A) / m² und nachts 63 dB(A) / m²

6. Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf den Stellplatzflächen je 8 Stellplätze mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind u. a. folgende Arten zulässig:
   Feldahorn, Spitzahorn, Sandbirke, Hainbuche, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Salweide, Silberweide, Eberesche, Schwarzpappel, Zitterpappel.
7. Auf den gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene dichte Bepflanzung von zusammenhängenden Gehölzstrecken mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu unterhalten bzw. bei Ausfällen gemäß der folgenden Pflanzliste nachzupflanzen:
   Feldahorn, Hasel, Holunder, Hundsrose, Stieleiche, Schneeball, Stechpalme, Stieleiche, Wildobstarten, Weißdorn, Kreuzdorn.
8. Entlang der Grenze des Industriegebietes zur nordwestlich gelegenen Erschließungsstraße ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB alle 15 m ein hochstämmiger Baum der Arten Spitzahorn, Esche oder Robinie zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfallen kann der Baum versetzt werden oder entfallen.
9. Auf der Grünfläche südlich der Fährstraße sind gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB Gehölze bis zu einer Größenordnung von 550 m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind u. a. folgende Arten zulässig:
   Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Stieleiche, Salweide, Silberweide, Eberesche, Hasel, Holunder, Hundsrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schlehe, Schneeball, Stechpalme, Weißdorn.
10. Die notwendige Rodung der Gehölze im Plangebiet darf aus Artenschutzgründen nur außerhalb der Haupt-Jagdzeiten der Fledermäuse und der Vogelbrutzeit von Oktober bis März erfolgen. Artenschutzrechtliche Ausnahmen werden damit nicht erforderlich.
11. Je m² Grundstücksfläche ist eine Kompensation von 0,8033 m² zu leisten (Plangebietsgröße = 188.360 m², Kompensationsflächenbedarf 151.440 m²; 151.440 (188.360 × 0,8033). Die Kompensationsflächen befinden sich im Flächenpool Angelkuhle in der Gemarkung Oldenbrok auf den Flurstücken 35/1 und 28/1 der Flur 1 und auf den Flurstücken 49/4218, 886/216 und 889/216 der Flur 3 sowie in der Gemarkung Jaderberg auf einem Teilstück des Flurstücks 399/3 der Flur 9.
    Zur Förderung von feuchteren Bodenverhältnissen und extensiverer Grünlandnutzung ist die Anhebung der Flurwasserstände beabsichtigt. Es sind folgende Maßnahmen auf den Kompensationsflächen vorgesehen:
    - Einbau von Stauwirkrohrungen zum nördlich gelegenen Purrograben hin
    - Kappung von Drainage auf dem Flurstück mit Waldentwicklung

    Bewirtschaftungsauflagen: Zunächst wird auf die Aufweitung der Gräben verzichtet, kein Umbruch, keine Pestizidanwendung, keine Düngung, Beweidung mit maximal 2 GV/Ha. Zur Vermeidung von Flutschäus soll im Herbst gemulcht oder im Sommer gemäht werden.
    Die Beeinträchtigung der Fledermausfauna wird durch die Pflanzung von Gehölzen im Plangebiet, durch die Anlage von Wald in den Flächenpools Angelkuhle und Jaderberg sowie durch die Installation von fünf Fledermauskästen als kompensiert erachtet.
    Nähere Ausführungen befinden sich im Grünordnungsplan.

8.5.2 Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder – Kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallwirtschafts/Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder höhergeschichtliche Bodenfund (das können u. a sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, Knochenfunde, Metallgegenstände, ungewöhnlich gehäuft auftretende Steine) entdeckt werden, Mitteilungspflicht ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfund und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
3. Entlang der B 212 gelten die Anbauverbote und -beschränkungen des § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Es wird eine Bauverbotszone von 20 m freigehalten.
4. Bei Überschreitung der Höhe von 48,10 m ü. NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen höheren Bauten sind die Luftfahrtbehörden des Landes Bremen und des Landes Niedersachsen gemäß § 18b des LuftVG zu informieren.
5. Die Erteilung einer Genehmigung für ein Vorhaben erfordert eine Zustimmung nach § 14 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG), wenn
   a) die Höhe des Bauwerks 100 Meter über der Erdoberfläche überschreitet oder
   b) eine Anlage von mehr als 30 Meter Höhe auf natürlichen oder künstlichen Bodenerhebungen errichtet wird, sollten die Spitze dieser Anlage um mehr als 100 Meter die Höhe der höchsten Bodenerhebung im Umkreis von 1,6 Kilometer Halbmesser um die für die Anlage vorgesehene Bodenerhebung überragt.
   In diesen Fällen ist ergänzend eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich, die aus einer Tages- und Nachtkennzeichnung besteht.

8.5.3 Hinweise

Dieser Bebauungsplan liegt der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 446) und er sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

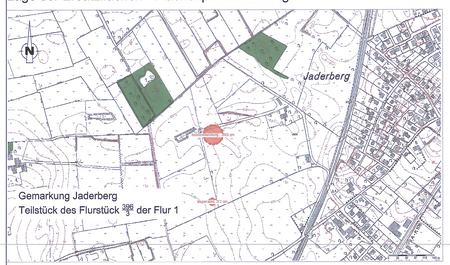
Stelene zur Zeinsen Polizeidirektion Hannover, Dezernat 55, ist die Kampfmittelfreiheit bescheinigt worden. Aufgrund vorhandener Spittergräben wird aber empfohlen, aus Sicherheitsgründen entsprechende Gefahrenforschungsmaßnahmen ggf. durchführen lassen.

8.5.4 Kennzeichnungen

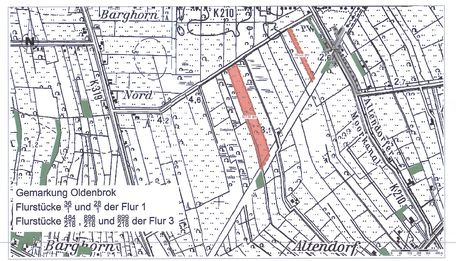
1. Gemäß § 9 (5) Nr. 3 werden im Plangebiet Bodenkontaminationen, die während des Betriebes der ehemaligen Deponie Dockstuverfl entstanden sein könnten gekennzeichnet. In einer Bodenuntersuchung der Firma Umweltschutz Nord von 1996 wurden stellenweise keine Kontaminationen nachgewiesen bzw. die Konzentrationen waren so gering, dass sich kein weiterer Handlungsbedarf ergab. Lediglich bei der Verdachtsfläche 4 (Oltraum) wurde eine oberflächennahe Bodenkontamination durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) festgestellt. Die Fläche im Juni 1999 saniert, da die ermittelte Konzentration für MKW von 8.370 mg/kg Trockensubstanz den oberen Vorsorgemaßnahmewert gemäß der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser Abwasser (LAWA) von 1.000 - 5.000 mg/kg überschritten hat.
   Sollten bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder - Kontaminationen festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu verständigen.
2. Das Plangebiet liegt vor dem Weserdeich und ist deshalb nicht vor Hochwasser geschützt. Daher werden im gesamten Industriegebiet besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen die Hochwassergefahr vorgesehen. Die Oberkanten der fertigen Fußböden im Erdgeschoss werden mit einer Mindesthöhe von 7,10 m über NN festgesetzt. Planbereiche ohne Gebäude können auch eine niedrigere Geländehöhe von mindestens 6 m über NN aufweisen.

Systemschnitt der geplanten Straße M 1:200

Lage der Ersatzflächen - Flächenpool Jaderberg M. 1:5000



Lage der Ersatzflächen - Flächenpool Angelkuhle M. 1:5000



Gemarkung Blexen
Flur 6 und Flur 15

Maßstab 1:1000

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GI — 1.3.2 Eingeschränktes Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung

10,0 — 2.3 Baumassenzahl BMZ
0,8 — 2.5 Grundflächenzahl GRZ
GH = 35,0 m — 2.8 Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — 3.3 Abweichende Bauweise
— 3.5 Baugrenze

Verkehrsflächen

— 6.1 Straßenverkehrsflächen

Grünflächen

9 Grünflächen

Planung, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Mass- nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2 Anzupflanzener Baum
13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

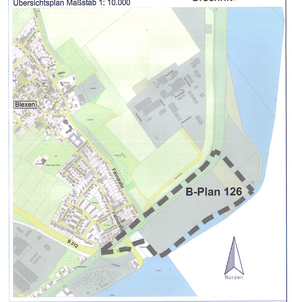
15.5 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
15.9 Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
15.11 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmassnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
15.12 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erhöhten mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
15.13 Grenzo des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Lex = 67 / 45 dB(A) tags / nachts — Maximal zulässige Schallemissionskontingente
Richtfunkstrasse — Richtfunkstrasse, s. Textliche Festsetzung Nr. 3 Gebäudehöhe unter Richtfunkstrasse ≤ 35,0 m

Größe des Geltungsbereiches 18,8 ha

Bebauungsplan Nr. 126
der Stadt Nordenham
"An der Weser,
nordöstlich des Fähranlegers in Blexen "

- Urschrift -

Übersichtsplan Maßstab 1: 10.000



INGWA Planungsbüro
Bremer Straße 18
26135 Oldenburg
Tel.: (0441) 92666-0
Fax: (0441) 92666-20

Maßstab:	1:1000
Datum:	17.02.2010
Projekt:	26954-39
Blatt-Größe:	0,80 x 1,70