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

Nordenham, den 03. APR. 2013 (Siegel) .... Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.141 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Nordenham, den 03. APR. 2013 (Siegel) .... Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1: 1000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2011 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg
Katasteramt Brake
Schrabberdeich 43
26919 Brake

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenden Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen.
(Auszug aus §5 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.12.2011).

Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN), den 14. 01. 13

Regionaldirektion Oldenburg
Katasteramt Brake (Siegel) Schlösser .... Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Amt für Stadtentwicklung der Stadt Nordenham.

Nordenham, den 03. APR. 2013 .... Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.03.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 141 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 31.07.2012 bis 30.08.2012 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 03. APR. 2013 (Siegel) .... Bürgermeister

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 § 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 18.10.2012 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 03. APR. 2013 (Siegel) .... Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.04.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordenham, den 18. APR. 2013 (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.

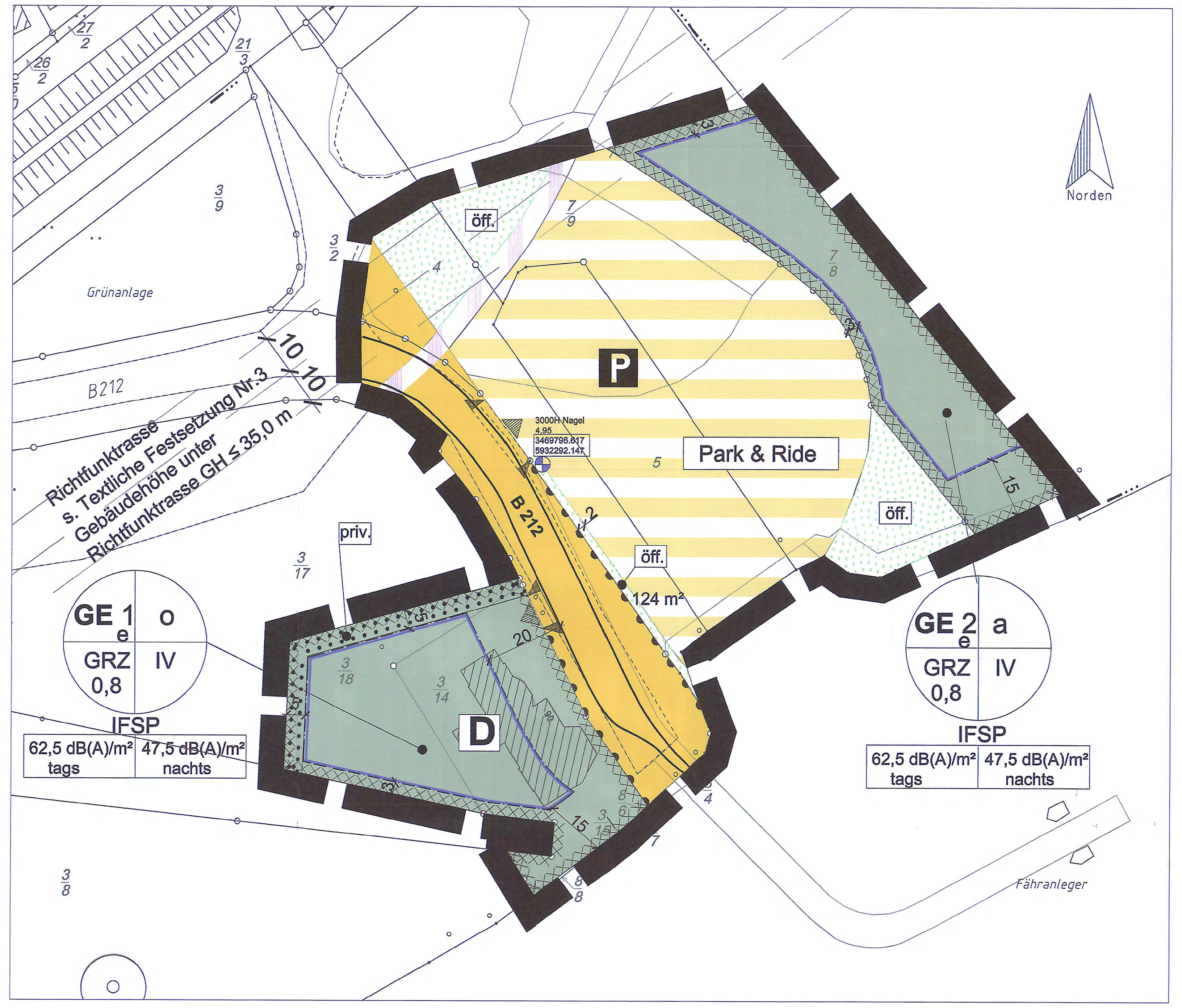
Nordenham, den .... (Siegel) .... Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 141

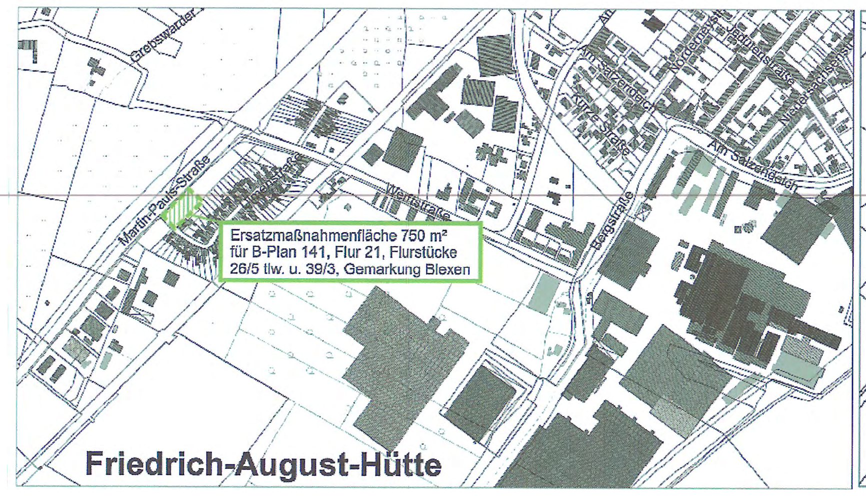
der Stadt Nordenham

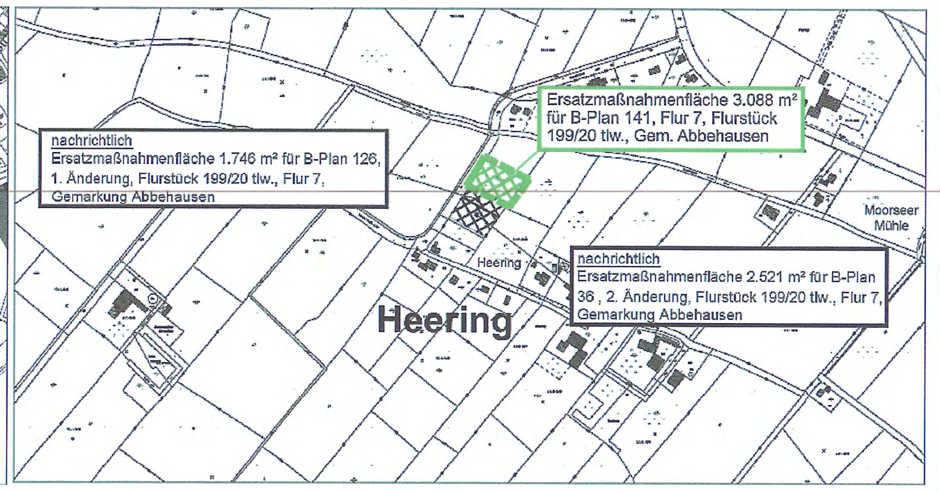
(Gebiet Fähranleger Blexen)

M 1:1000



Lage der Ersatzflächen





Planzeichenerklärung

Festsetungen gem. Planzeichenverordnung von 1990
(Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)

Art der baulichen Nutzung

GE e 1 — eingeschränktes Gewerbegebietgebiet
1 bzw. 2 — siehe textl. Festsetzungen Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — zulässige Grundflächenzahl
GFZ — zulässige Geschossflächenzahl
IV — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise
Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Bahnanlagen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Park & Ride — Zweckbestimmung: Park & Ride
Busabstell - und Wendeplatz
P — Öffentliche Parkfläche
Ein-bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Einfahrt
Einfahrtbereich
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Grünfläche
öff. — Zweckbestimmung: öffentlich
priv. — Zweckbestimmung: privat

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
15.11 — Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
IFSP — Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel

Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder – Kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfund (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig 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 Hindernisse 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 werden soll, sofern 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 regelmäßig eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich, die aus einer Tages- und Nachtkennzeichnung besteht.

Textliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 werden eingeschränkte Gewerbegebiete (GE_e1; GE_e2) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GE_e1 und GE_e2 sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Unzulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Vergnügungsstätten, Bordelle, Anlagen für sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen.
2. In den gesamten Gewerbegebieten werden besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen die Hochwassergefahr vorgesehen. Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen ist der eingemessene Höhennagel am Hochbord der südlichen Ecke der Einfahrt zur P&R-Anlage östlich der B 212 (s. Kennzeichnung in der Planunterlage) heran zu ziehen. Für die Oberkanten der fertigen Fußböden im Erdgeschoss (OKFF) gilt als Mindesthöhe 7,10 m über NN. 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 eingeschränkten Gewerbegebietes GE_e1 wird gem. § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GE_e2 sind gem. § 22 (4) BauNVO abweichende Bauweisen mit Gebäuden ohne Längenbegrenzung zulässig.
5. Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind hiervon ausgenommen.
6. Schallschutz
Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe in Teilflächen gegliedert. Innerhalb der gekennzeichneten Teilflächen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksame Schallemissionen 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 immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels (IFSP) zugerechnet werden.

Flächen	Planeinschrieb tags / nachts
GEe 1, GEe 2	62,5 dB(A)/m² / 47,5 dB(A)/m²

Für konkrete Gewerbeansiedlungen oder Veränderungen sind für die zu besiedelnde Teilfläche Einzelnachweise zu führen.

Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Schallleistungspegel (L_W) der Anlage oder des Betriebes den dem anteiligen Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel ($L_{W,zul}$) nicht überschreitet. Der Nachweis über die Einhaltung des IFSP ersetzt nicht die Beurteilung nach konkretisierenden Beurteilungsvorschriften.

$L_{W,zul}$ = IFSP + 10 lg (F/F_0)
$L_{W,zul}$ = zulässiger Schallleistungspegel in dB(A)
IFSP = immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A)/m²
F = Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstücks in m²
F_0 = Bezugsfläche von 1 m²

7. Öffentliche Grünflächen
In dem Grünstreifen zwischen der Parkfläche und der Straßenfläche werden großkronige Einzelbäume im Abstand von 10 m mit den Zielsetzungen gepflanzt, die Verluste von Gehölzen als Teil-Lebensräume für Vögel und Fledermäuse teilweise auszugleichen und dem B-Plan-Geltungsbereich als landschaftstypisch anzusehende Gehölzstrukturen zurückzugeben.
Es sollten Hochstammpflanzen STU mindestens 16-18 (Stammumfang 16-18 cm) der folgenden Arten verwendet werden:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus); Hainbuche (Carpinus betulus); Roßkastanie (Aesculus hippocastanum); Schwarz-Erle (Alnus glutinosa); Silberweide (Salix alba); Spitzahorn (Acer Platanoides); Stieleiche (Quercus robur); Ulmenarten (Ulmus spec.)
Es werden insgesamt 6 Einzelbäume in Reihe gepflanzt. Die gepflanzten Bäume sollen dauerhaft erhalten und bei Verlusten ersetzt werden.
8. Ersatzmaßnahme „Lärmschutzwall Ulmenstraße"
Der Lärmschutzwall (Flurstücke 39/3 und 26/5 tlw., Flur 21, Gem. Blexen) und angrenzende Bereiche des Seitenstreifens werden auf einer Fläche von 750 m² mit einheimischen, standortangepassten Laubbäumen bepflanzt. Die angrenzenden Geländestreifen bis zu den Gräben werden durch eine Rasenansaat begrünt. Die gesamte Geländefläche wird der natürlichen Biotop- und Bodenentwicklung überlassen, so dass Gehölzstrukturen, die den verlorengehenden vergleichbar sind entstehen können.
Für die im Geltungsbereich verlorengehende Fläche der Bäume in Höhe von 750 m² erfolgt somit eine Kompensation im Verhältnis von 1:1. Nach einem Entwicklungszeitraum von 25 Jahren wird am Rand der Pflanzfläche auf ca. 100 m Länge beidseitig ein ca. 3,5 m breiter Anteil des Seitenstreifens im Bereich der Kronentraufen liegen, so dass die Kronentraufläche um ca. 385 m² vergrößert wird und somit ein Ersatz im Verhältnis von 1:1,5 erfolgt.
Folgende Auflagen sind zu beachten:
Bepflanzung des Lärmschutzwalls (Böschungen und Böschungsfuß) zu einem zusammenhängenden Gehölzbestand mit den folgenden heimischen Laubbaum- oder Großstraucharten:
Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Moor-Birke (Betula pubescens), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Coryllus avellana), Weißdorn (Crataegus spec.), Stiel-Eiche (Quercus) (Quercusrobur), Winter-Linde (Tilia platyphyllos), Weidenarten (Salix spec.), Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Es werden 750 Bäume in der Pflanzqualität Jungpflanzen / Forstware 60/100 im Raster 1x1 m gepflanzt.
- Die Pflanzung wird nach Abschluss der Entwicklungspflege einer weitgehend natürlichen Eigenentwicklung überlassen.
- Das Pflanzmaterial soll autochthoner (einheimischer) Herkunft sein.
- Die Anteile der Arten und die räumliche Verteilung werden im Zuge der Ausführung unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortverhältnisse festgelegt.
- Begrünung der nicht zu bepflanzenden Teilfläche durch Rasenansaat mit anschließender gelegentlicher Mahd bei Bedarf
- Keine Anlage von Fuß- oder Radwegen
9. Ersatzmaßnahme Intensivgrünland der Marschen GIM in Abbehausen-Heering
Das für die Ersatzmaßnahme zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden vorgesehene Flurstück liegt im Nordenhamer Stadtteil Abbehausen-Heering, Flurstück 199/20 tlw., Flur 7, Gemarkung Abbehausen.
Für die im Geltungsbereich neu zu versiegelnden Flächen in Höhe von 6.176 m² erfolgt im Verhältnis von 1:0,5 eine Kompensation für das Schutzgut Boden in Höhe von 3.088 m².
Folgende Auflagen sind zu beachten:
- Keine maschinelle Bodenbearbeitung in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.06.
- keine Narbenerneuerung, keine Neuansaat
- keine chemischen Pflanzenschutzmittel
- Verbot der Umwandlung von Grünland in Acker sowie der 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 Mähgutes
- Mahd einseitig von innen nach außen, 2 m Randstreifen
- Abdämmung, Anstau der Grüppen(-reste) am Flächenrand
- Erfolgskontrolle

Textliche Festsetzungen zum Hochwasserschutz

1. Hoch liegende Flächen

1.1 Hoch liegende Flächen müssen dauerhaft eine Mindesthöhe von 7,10 m über NN aufweisen. Die Flächen müssen so beschaffen sein, dass sie Sturmfluten bis zur Mindesthöhe schadlos überstehen können. Wenn der Flutschutz dies erfordert, können im Einzelfall eine größere Mindesthöhe oder andere Maßnahmen mit vergleichbarer Wirkung verlangt werden.
1.2 Die Randbereiche hoch liegender Flächen müssen so zugänglich sein, dass sie jederzeit auf ihre Flutsicherheit hin überprüfbar sind.
1.3 Während der sturmflutgefährdeten Zeit dürfen keinerlei Arbeiten vorgenommen werden, die die Flutsicherheit der hoch liegenden Flächen beeinträchtigen können; hiervon ausgenommen sind Notarbeiten, die zur Aufrechterhaltung der Funktion der hoch liegenden Flächen unentbehrlich sind und deshalb keinen Aufschub dulden. In besonders begründeten Fällen kann die zuständige Wasserbehörde Ausnahmen zulassen.

2. Leitungen

2.1 Leitungen sind so herzustellen und zu betreiben, dass sie den Flutschutz nicht gefährden. Sie sind zu bündeln und insbesondere gegen Umläufigkeit, unterschiedliche Setzungen und Korrosion zu sichern. Rohrleitungen müssen durch Schieber unterbrochen werden können; dabei ist die Funktion von Abwassereinrichtungen auch für den Fall einer Sturmflut sicherzustellen.

3. Wegeverbindungen, Fluchtwege von sonstigen Flächen

3.1 Von jedem Gebäude und von jeder hoch liegenden Fläche gemäß (1.) aus sind jederzeit zugängliche Wegeverbindungen mit einer durchgehenden Mindesthöhe von 7,10 m über NN zu flutsicheren öffentlichen Wegen herzustellen, so dass die Gebäude und die flutsicheren hoch liegenden Flächen auch bei Sturmflut jederzeit erreicht und verlassen werden können.
3.2 Von sonstigen Flächen, die allgemein zugänglich sind, sind jederzeit zugängliche Fluchtwege zu flutsicheren öffentlichen Wegen, auf hoch liegende Flächen gemäß (1.) oder in flutsichere Gebäude herzustellen und durch geeignete Beschilderung ausreichend zu kennzeichnen. Auf die Gefahr bei Sturmfluten ist auf den sonstigen Flächen hinzuweisen.

Hinweise

1. Diesem Bebauungsplan liegt die 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.
2. Zur Verhinderung von Beeinträchtigungen der Schifffahrt sind Leuchten aller Art, auch Innenleuchten und Baustellenbeleuchtung, grundsätzlich und zu jeder Zeit zur Weser hin abzuschirmen

Kennzeichnungen

Das Plangebiet befindet sich außendeichs an der Weser und ist somit nicht vor Hochwasser geschützt. Daher wird das Gebiet in der Planunterlage mit dem Planzeichen 15.11 gem. Planzeichenverordnung (PlanZV) versehen.

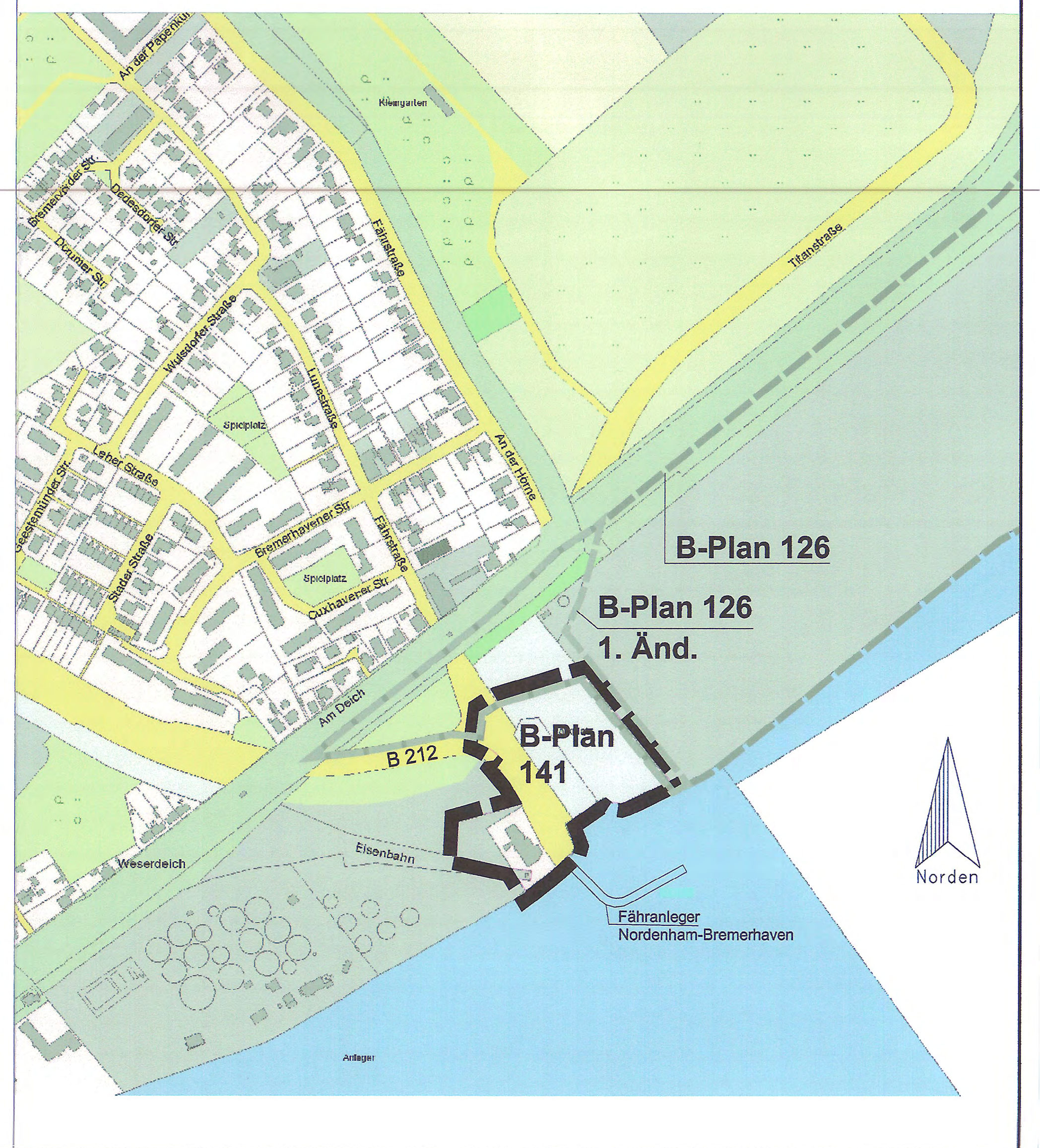
Gesamtfläche des Geltungsbereiches: 1,96 ha

Bebauungsplan Nr. 141

der Stadt Nordenham

(Gebiet Fähranleger Blexen)

- Urschrift -

Übersichtsplan

M 1: 5000