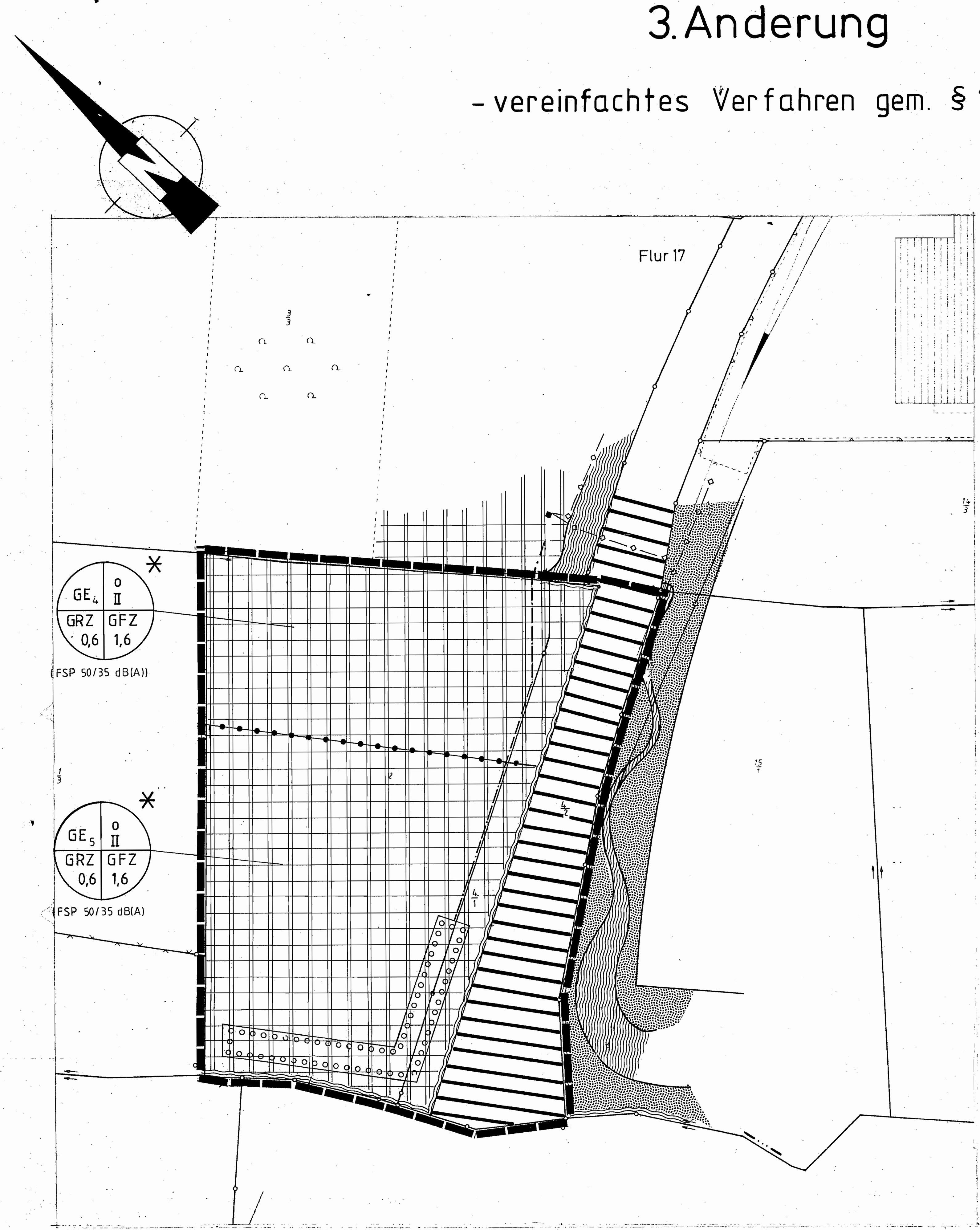
BEBAUUNGSPLAN NR. 37

Maßstab 1:1000

3. Änderung

- vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB -



I. Textliche Festsetzungen

I. Bedingungen und Auflagen für die festgesetzten Baugebiete

GI_1, GE_1 - GE_5, MI, MI_1
(Gliederung der Baugebiete im Sinne von § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO nach der (möglichen) Art der Betriebe und Anlagen und besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften)

1.5 GE_4 - Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

Im GE_4-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigen.
Auflage:
Die Schallemissionen je m² Grundstücksfläche dürfen den Höchstwert von 50 dB (A) tags und 35 dB (A) nachts nicht überschreiten.

1.6 GE_5 - Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

Im GE_5-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Produzierende Anlagen und Anlagenteile sowie Stellplätze u. Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge sind nicht zulässig.
Auflage:
Die Schallemissionen je m² Grundstücksfläche dürfen den Höchstwert von 50 dB (A) tags und 35 dB (A) nachts nicht überschreiten.

Innerhalb der Gebiete GI und GE, für die als Auflage flächenbezogene Schalleistungspegel gleicher Größe bestehen, sind Überschreitungen der vorgenannten Schalleistungspegel auf Grundstücken dann möglich, wenn sichergestellt ist, daß auf anderen Grundstücken ein entsprechend reduzierter Schalleistungspegel erreicht wird. Daher können Umverteilungen der abstrakt berechneten flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen im konkreten Einzelfall gemäß Berechnungsschema vorgenommen werden (siehe Anlage zur Begründung).

Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schalleistungspegel nur bei wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Schirmwertes ΔL_z (siehe Planzeichenerklärung) bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des Flächen-Schalleistungspegels zugerechnet werden.

C. Sonstige Ausschlüsse und Ausnahmeregelungen

C.1 Das Lagern und Behandeln von Nuklearstoffen ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig (siehe auch Begründung Seite 16 a).

C.5 Im Einzelfall können im GI-Gebiet und in den GE-Gebieten Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und Grundflächenzahlen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahlen bzw. Baumassenzahlen nicht überschritten werden.

II. Kennzeichnungen, nachrichtliche Eintragungen und Hinweise

A. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3. BauGB)

* 1. Schwermetalle

In den Gewerbegebieten GE_1, GE_3 - GE_5 und in den Mischgebieten MI und MI_1 (Randzone an der Langen Straße/Heiligenwiehmstraße und Straße Am Deich) sind Wohnungen zulässig. Daher könnten in Hausgärten Nahrungs- und Futterpflanzen gezogen werden.
In diesen Gebieten, in denen Wohnungen zulässig sind, wird der Gehalt an Cadmium im Boden für erheblich gehalten (siehe auch Anlage 3 "Beurteilung der Lufa vom 22.11.1988 mit Hinweisen über Kontrollen und Maßnahmen in den Hausgärten").

B. Nachrichtliche Eintragungen

B_2 Neben den zu erhaltenden Gewässern III. Ordnung ist auf einer Seite ein 5 m breiter Reinigungsstreifen, gemessen von Böschungsoberkante, von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.

B_3 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geänd. durch Gesetz v. 11.04.1986 (Nds. GVBl. Seite 103), meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden.

B_5 Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung 1990 vom 23.01.1991 (BGBl. I Seite 132) zugrunde.

B_6 Für die Oberflächenentwässerung ist ein verbindlicher Oberflächenentwässerungsplan aufzustellen.

—— Vorstehende textliche Festsetzungen sind ein Auszug aus dem B-Plan Nr. 37 vom 23.05.1990.

Verfahrensschlußvermerk

Die geänderte Planzeichnung ist neben der rechtswirksam bestehenden Planzeichnung der Urfassung mit Satzungsbeschluß vom 23.05.1990 und öffentlicher Bekanntmachung vom 16.11.1990 Bestandteil der Satzung.

Entgegenstehende Festsetzungen treten außer Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanzV. 81

(DARSTELLUNG IM VERKLEINERTEN MASSTAB) FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
● VERWENDETE PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
- Wohnbauflächen
- Kleinsiedlungsgebiete
- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Besondere Wohngebiete
- Gemischte Bauflächen
- Dorfgebiete
- Mischgebiete
- Kerngebiete
- Gewerbliche Bauflächen
- ● Gewerbegebiete
- Industriegebiete
- Sonderbauflächen
- Sondergebiete, die der Erholung dienen

Sonstige Planzeichen
- ● Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- bei schmalen Flächen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

2. Maß der baulichen Nutzung
- ● GFZ 0,7 Geschoßflächenzahl
- GF 500 m² Geschoßfläche
- BMZ 3,0 Baumassenzahl
- BM 4000 m³ Baumasse
- ● GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GR 100 m² Grundfläche
- Zahl der Vollgeschosse
- ● III als Höchstgrenze
- III–V als Mindest- und Höchstgrenze
- (V) zwingend

Höhe baulicher Anlagen in ......m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze
z.B. TH 12,4 m über Gehweg – Traufhöhe; FH 53,5 m über NN – Firsthöhe; OK 124,5 m über NN – Oberkante; Uk 116,0 m ü. NN – Unterkante; als Mindestgrenze OK mind 116,0 m über NN; als Mindest- und Höchstgrenze OK 116,0 m bis 124,5 m über NN; zwingend (OK) 124,5 m über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- ● o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- ● Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
- Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schutzbauwerk
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Straßenverkehr: Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- P Ruhender Verkehr
- Bahnen
- ● Bahnanlagen
- Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
- z.B. Hauptwanderweg
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Zweckbestimmung
- Flughafen
- Segelfluggelände

6. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- z.B. Einfahrt
- z.B. Einfahrtbereich
- z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung
- Elektrizität
- Abwasser
- Gas
- Abfall
- Fernwärme
- Ablagerung
- Wasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- oberirdisch
- unterirdisch

9. Grünflächen

Im Bebauungsplan sind Grünflächen als öffentliche oder private Grünflächen besonders zu bezeichnen.
Im Bebauungsplan kann die Flächensignatur auch als Randsignatur verwendet werden.
Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Wasserflächen
- Zweckbestimmung z.B.
- ● offenzuhaltender Wasserzug
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung z.B.
- Hochwasserrückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Zweckbestimmung z.B.
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Schutzgebiet für Oberflächengewässer

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Zweckbestimmung z.B.
- E Erholungswald

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- ● Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen z.B.: Bäume; Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Erhaltung z.B.: Bäume; Sträucher

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete und Schutzobjekte
- N Naturschutzgebiet
- NP Naturpark
- NLP Nationalpark
- ND Naturdenkmal
- L Landschaftsschutzgebiet
- LB Geschützter Landschaftsbestandteil

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- SAN Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete
- Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete

15. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

Mindestgröße, Mindestbreite und Mindesttiefe der Baugrundstücke
- F mind. Mindestgröße
- b mind. Mindestbreite
- t mind. Mindesttiefe
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung
- St Stellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Ga Garagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- z.B. Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erfordert wird

Ergänzend verwendete Planzeichen zur PlanzV

FSP	flächenbezogener Schalleistungspegel
*	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (s. unter textl. Festsetzung II.A)

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) VOM 8.12.1986 (BGBL. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH Einigungsvertragsgesetz VOM 23.09.1990 BGBl. I S 885 ~~UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG VOM 6.6.1986 NDS. GVBl. S. 157), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ...... VOM ...... NDS. GVBl. S~~ ...... I.V.M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (I.D.F. VOM 22.6.1982 (NDS. GVBl. S. 229), ZULETZT GEÄNDERT DURCH Gesetz VOM 17.12.1991 (NDS. GVBl. S. 363 u. 367) HAT DER RAT DER ~~GEMEINDE~~ Stadt Nordenham ~~DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR.~~ DIE ÄNDERUNG gem. § 13 BauGB DIESES BEBAUUNGSPLANES NR. 37 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND ~~DEN NACHSTEHENDEN~~ NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ~~SOWIE DEN NACHSTEHENDEN NEBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG~~ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

NORDENHAM, DEN 20.10.1992

(Siegel: Stadt Nordenham)

BÜRGERMEISTER U. Münzberg — STADTDIREKTOR W. Fugel

1) Entsprechend dem jetzten Stand einsetzen
2) Streichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
3) Nichtzutreffendes streichen

VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.10.1991 DIE ~~AUFSTELLUNG~~ Änderung gem. § 13 BauGB DES BEBAUUNGSPLANES NR. 37 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM ...... ✗ ...... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

(Siegel: Stadt Nordenham)

STADTDIREKTOR

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE GEMARKUNG Blexen FLUR 17 MASSTAB 1:1000
STAND:
HERAUSGEBER: KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM ......).
SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.
DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

BRAKE, DEN ......

KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER

VERM.-OBERRAT

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON Hochbau- u. Stadtplanungsamt der Stadt Nordenham

NORDENHAM, DEN 15.10.1991

i.A. (Unterschrift)

~~DIE ZUSTIMMUNG DES RATES DER STADT ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ERFOLGTE IN DER SITZUNG AM ...... ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB WURDEN ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM ...... DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN ÖFFENTLICH AUSGELEGEN VOM ...... BIS ...... VOM ...... BIS ...... VOM ...... BIS ...... , DEN ...... STADTDIREKTOR~~

DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 01.10.1992 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

NORDENHAM, DEN 20.10.1992

(Siegel: Stadt Nordenham)

BÜRGERMEISTER — STADTDIREKTOR

~~IM ANZEIGEVERFAHREN HABE ICH MIT VERFÜGUNG (AZ ......) VOM HEUTIGEN TAGE UNTER AUFLAGEN[1] MIT MASSGABEN[1] GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 6 ABS. 2 UND 4 BAUGB - AUSGENOMMEN FÜR DIE IM BEBAUUNGSPLAN BESONDERS KENNTLICH GEMACHTEN TEILE[1] - KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT. ...... , DEN ...... [2] UNTERSCHRIFT~~

1) Nichtzutreffendes streichen
2) Zutreffende höhere Verwaltungsbehörde einsetzen

~~DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES / DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR~~ DER BEBAUUNGSPLAN[x] IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 20.11.1992 IM AMTSBLATT NR. 47 für den Regierungsbezirk Weser-Ems BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 20.11.1992 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

NORDENHAM, DEN 04. JAN 1993

(Siegel: Stadt Nordenham)

STADTDIREKTOR

x) ~~Nichtzutreffendes streichen~~ im vereinfachten Verfahren

INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST EINE VERLETZUNG DER IN § 214 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 UND 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT[1] GELTEND GEMACHT WORDEN.

NORDENHAM, DEN 24 FEB. 2000

(Siegel: Stadt Nordenham)

STADTDIREKTOR

1) Nichtzutreffendes streichen

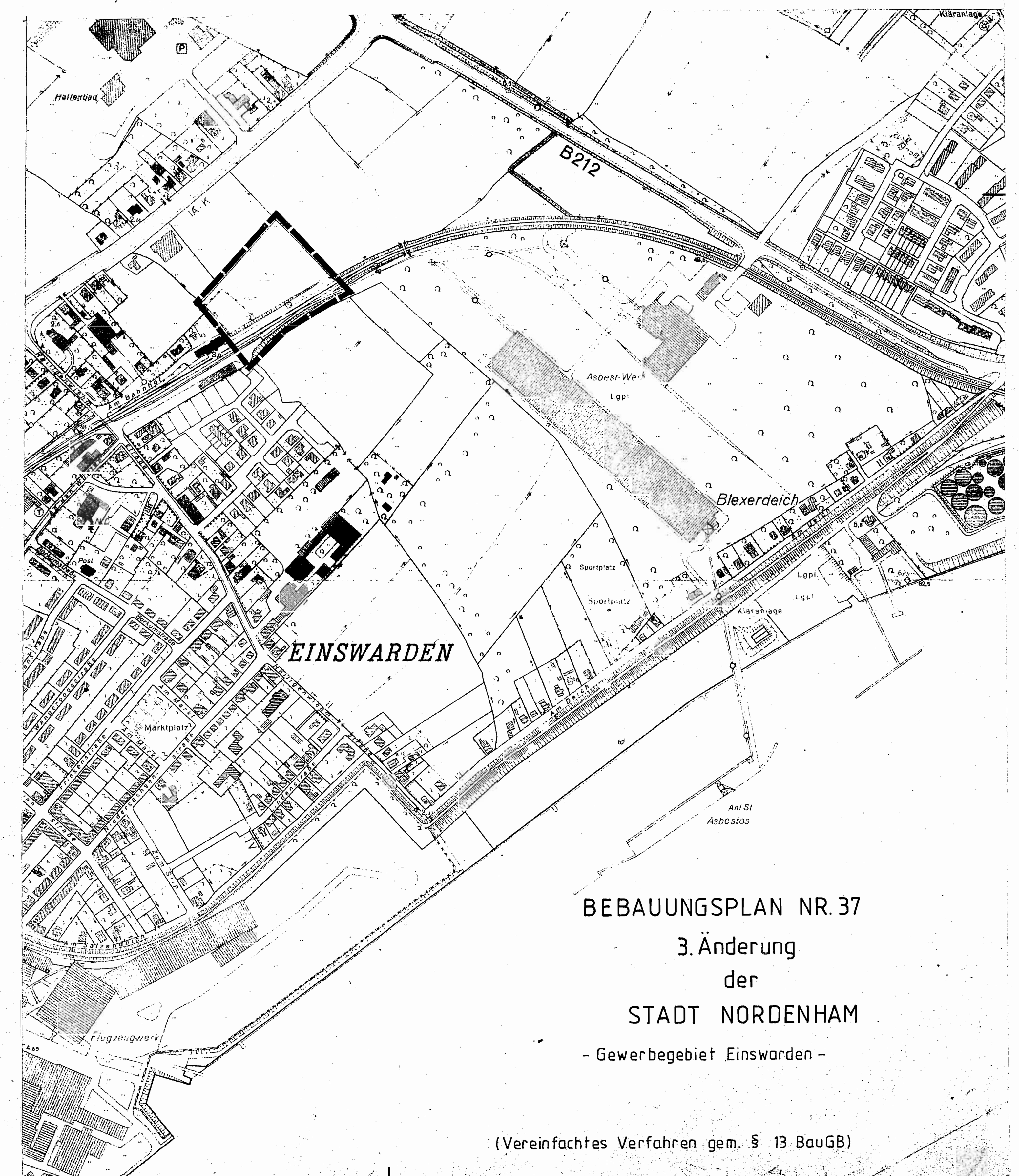
INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT[1] GELTEND GEMACHT WORDEN.

NORDENHAM, DEN 24 FEB. 2000

(Siegel: Stadt Nordenham)

STADTDIREKTOR

1) Nichtzutreffendes streichen



BEBAUUNGSPLAN NR. 37
3. Änderung
der
STADT NORDENHAM
- Gewerbegebiet Einswarden -

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)