

Stadt Nordenham

4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Kaufland" - gem. § 13a BauGB



ROHARDT EVENSEN
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
BERATUNGS- UND VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
ULLENSTRASSE 5
26153 NORDENHAM
TELEFON: 0511/442407-0
TELEFAX: 0511/4424080
Geschäftszweigen: 092223_P2 Datum: 06.07.2010
gemessen: 02.07.10 Werkkamp, Dipl.-Ing.
bearbeitet: 07.07.10 Doczal, VT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- SB-Warenhaus mit Konzessionären,
- Stellplätze.
Die Gesamtfläche für die Konzessionäre wird auf maximal 530 m² beschränkt. Zudem darf die jeweilige Gesamtfläche der einzelnen Konzessionäre eine Größe von 150 m² nicht überschreiten.
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichende Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Länge von max. 100,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des nördlich angrenzenden Gewässers II. Ordnung "Flagbalger Stieltief" ist in einem Abstand von 10,00 m, ausgehend von der Böschungsoberkante des Flagbalger Stieltiefs, eine Bebauung durch Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist eine Schallschutzwand in einer Höhe von 3,40 m und auf einer Gesamtlänge von 25,00 m nördlich der Anlieferung zu errichten. Bei der Schallreflexion muss ein Absorptionsverlust von mindestens 1 dB(A) gewährleistet sein.
- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" sind im straßenseitigen Bereich kleinkronige Laubbäume gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Darüber hinaus ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB alle 15 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum anzulegen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Silber-Weide, Feldahorn, Spitzahorn, Eberesche
Qualitäten:
Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Planbereich gem. Karte 1 des Bodenschutzgutkatasters des Landkreises Wesermarsch (Stand Januar 2001 / Ingenieurbüro INFOCUS) in einem Bereich befindet, der gegebenenfalls mit Schwermetallen belastet ist.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Nördlich des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das Gewässer II. Ordnung "Flagbalger Stieltief" des Entwässerungsverbandes Butjadingen. Zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Gewässers II. Ordnung wird ein 10,00 m breiter Räumstreifen ab Böschungsoberkante festgesetzt, der von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist.
- Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sichergestellt. Danach ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h entsprechend 1.600 l/min über zwei Stunden als Grundschutz vorzuhalten.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG
Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Nordenham die Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Kaufland", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Nordenham, 25.05.11
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1.000, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Herausgeber vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
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) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe 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 übertragenen Wirkungsbereichs durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Weitergabe 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 (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 06.07.2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Hannover, 23. Mai 2011
Bürgermeister

PLANVERFASSER
Der Entwurf der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Kaufland" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.
Rastede, 16.05.2011
Dipl.-Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 18.03.2010 die Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Kaufland" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan für die Innenentwicklung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 13a (3) BauGB am 23.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nordenham, 25.05.11
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 18.03.2010 dem Entwurf der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Kaufland" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 23.03.2010 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit Begründung vom 30.03.2010 bis zum 30.04.2010 öffentlich ausgesetzt.
Nordenham, 25.05.11
Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 04.11.2010 dem geänderten Entwurf der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Kaufland" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.11.2010 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung vom 18.11.2010 bis zum 17.12.2010 öffentlich ausgesetzt.
Nordenham, 25.05.11
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Nordenham hat die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Kaufland", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am 24.02.2011 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (8) BauGB beifolgend.
Nordenham, 25.05.11
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 (3) BauGB am 24.02.2011 in Kraft getreten. Die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Kaufland" ist damit am 24.02.2011 rechtsverbindlich geworden.
Nordenham, 25.05.11
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Nordenham,
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Kaufland" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Nordenham,
Bürgermeister

VERFAHRENSSCHLUSSVERMERK
Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 53. Die in diesem Bereich bisher geltenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 treten bei Rechtsgültigkeit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 außer Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
SO sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel"
- Maß der baulichen Nutzung**
GR zulässige Grundfläche (GR)
GF zulässige Geschossfläche (GF)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
a abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
Straßenbegrenzungslinie
Ein- und Ausfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität"
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Anpflanzen von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen**
ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (ST)
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
Gewässerräumstreifen zugunsten des Entwässerungsverbandes Butjadingen
Sichtdreieck

Stadt Nordenham
Landkreis Wesermarsch

4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Kaufland" - gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich - Urschrift -

Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Gldenburger Straße 21.1 26160 Rastede Tel. (044 02) 9116 30 Fax 9116 40