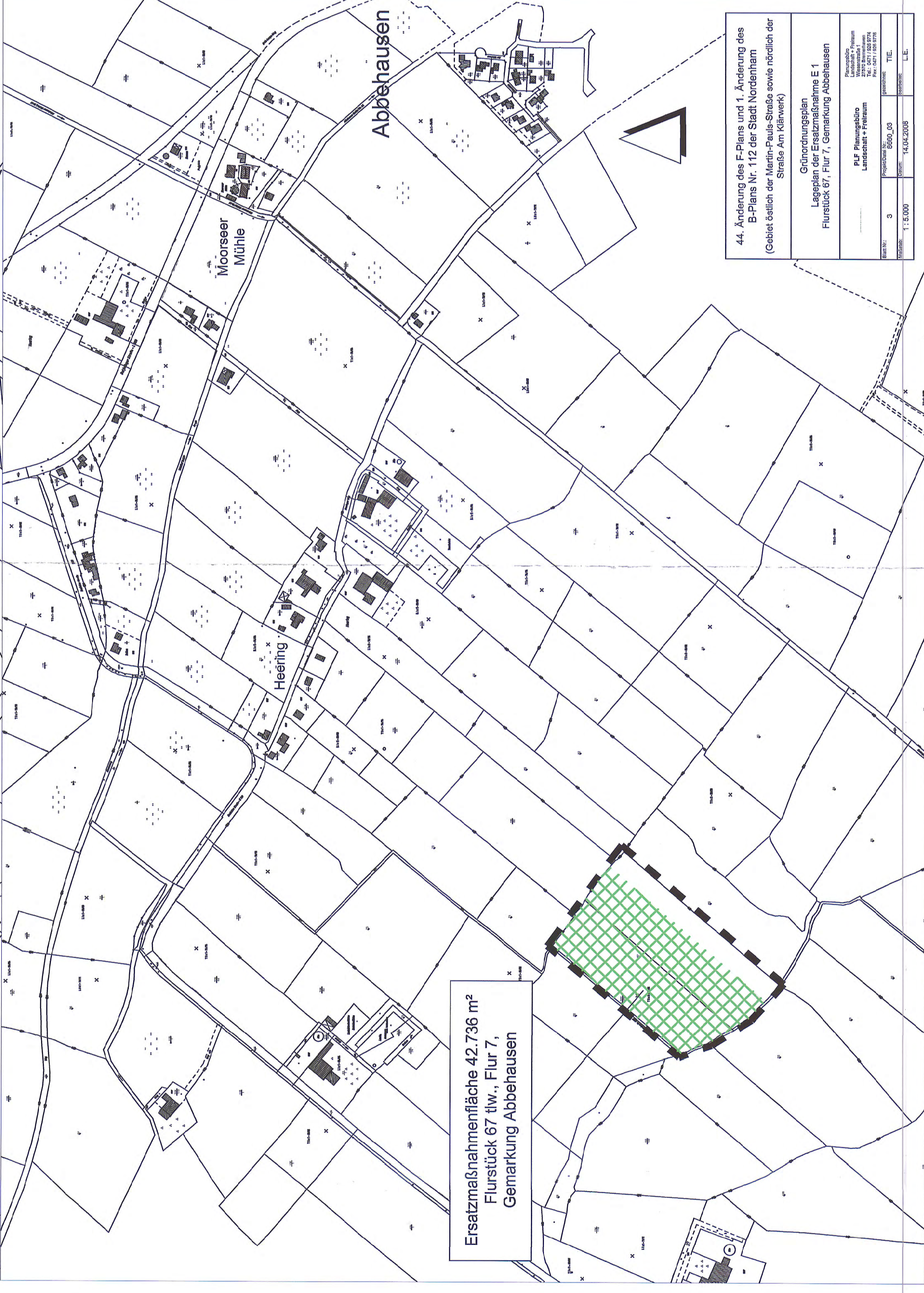
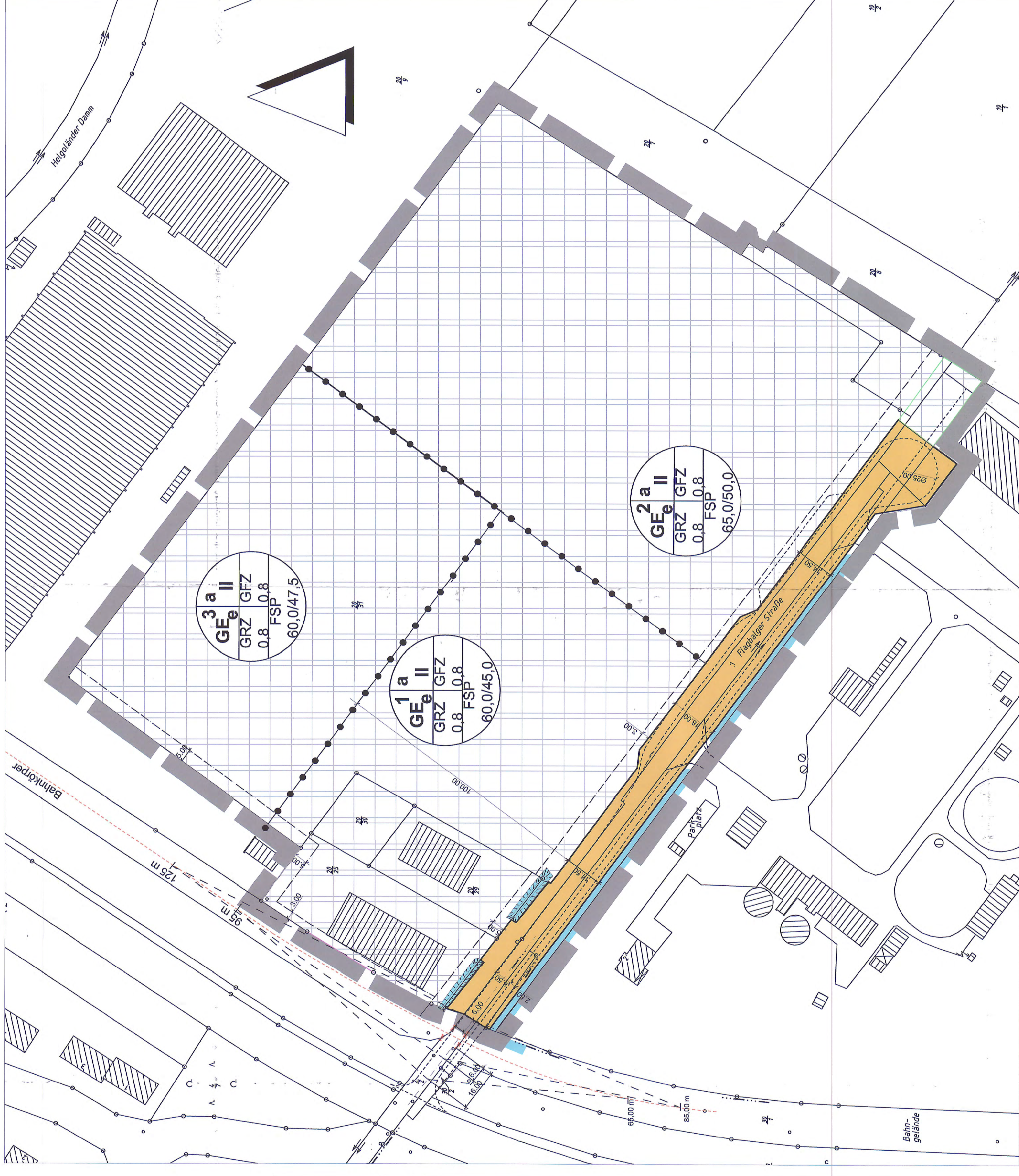


Bebauungsplan Nr. 112, 1. Änderung der Stadt Nordenham

(Gewerbegebiet Flagbalger Straße)

M 1:1000



5. Gem. dem Nds. Straßengesetz ist das Anlegen von Anpflanzungen (z.B. Bäumen, Sträuchern, Hecken etc.), Zäune, Stäpeln, Haufen und anderen, mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Einrichtungen, untersagt, wenn sie die Verkehrssicherheit und hier insbesondere die Sicht in den Sichtdreiecken der Straßeneinmündung beeinträchtigen.

2. Nachrichtliche Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altlasten, Abfallablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um Verdachtsflächen, in denen Kampfmittel bis in eine Tiefe von 10 m vorhanden sein können. Vor Eingriffen in das Erdreich (z. B. bei Tiefgründungen u. ä.) ist eine Sondierung des Baugrundes hinsichtlich potenziell vorkommender Kampfmittel erforderlich. Dieses wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens geregelt.

3. Hinweis:
Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgeführten Leitbildes über die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie auf die Bestimmungen der Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

Planzeichenerklärung
(Gemäß Planzeichenerklärung vom 18.12.1990)
Art der baulichen Nutzung

1.3.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe textl. Festsetzung Nr.)

Maß der baulichen Nutzung

- 2.6. Grundflächenzahl
- 2.1. Geschosflächenzahl
- 2.7. Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.3. abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung Nr.)
- 3.5. Baugrenze

Verkehrsmittel

- 6.1. Straßenverkehrsfläche
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- 10.1. Wasserflächen (Graben)

Sonstige Planzeichen

- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 15.14. Flächenbezogener Schallleistungspegel

FSP
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugrubens

1. Textliche Festsetzungen

A. Bedingungen und Auflagen für die festgesetzten Baugruben
GE1, GE2, GE3
(Gliederung der Baugruben im Sinne von § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 und Satz BauNVO nach der (möglichen) Art der Betriebe und Anlagen und besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften)

A.1. GE1 - Gebiet mit Nutzungseinschränkungen
Im GE1-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belasten.
Auflage:
Die Schallemissionen dürfen den Höchstwert von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts nicht überschreiten.

A.2. GE2 - Gebiet mit Nutzungseinschränkungen
Im GE2-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht belasten.
Auflage:
Die Schallemissionen dürfen den Höchstwert von 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts nicht überschreiten.

A.3. GE3 - Gebiet mit Nutzungseinschränkungen
Im GE3-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht belasten.
Auflage:
Die Schallemissionen dürfen den Höchstwert von 60 dB (A) tags und 47,5 dB (A) nachts nicht überschreiten.

B. Grundordnungsplan (GOP)
Der Grundordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 ist rechtsverbindlicher Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Grundordnungsplan näher beschrieben.

B.1. Seitenstreifen (Halbdecker) Gras- und Staudenflur
Die nicht zu versiegelten Seitenstreifen werden eingegast und extensiv unterhalten (nur einmalige Mäh- und Abtransport des Märgutes und keine Düngung), so dass sich Halbruderale Gras- und Staudenfluren entwickeln können, wie sie derzeit schon im Gebiet vorhanden sind.

B.2. An geeigneten Stellen der Seitenstreifen oder der Verkehrsflächen werden insgesamt 10 Laubbäume zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft gepflanzt.
Festsetzung Pflanzung von Einzelbäumen einheimischer Baumarten

B.3. Gewerbeflächen (GE 1-3)
Die außerhalb der Baugruben bzw. die nicht versiegelbaren Bereiche der Baugruben (insgesamt 11480 m²) werden als Extensivrasen oder als Grünanlage gestaltet.

B.4. Ersatzmaßnahme E1 Intensivgrünland der Marschen, Gemarkung Abbehausen, Flur 7, Flurstück 67 Itr. Das Flurstück ist im Eigentum der Stadt Nordenham und somit dauerhaft gesichert.
Die Fläche (42.736 m²) wird im Rahmen der Ersatzmaßnahme in eine extensiv genutzte Grünfläche mit dauerhafter Nutzung als Weide oder zur Mahd mit den Auflagen zur Förderung des Artenreichtums an Gräsern und Kräutern (Wiesenblumen) und zur Förderung von Wiesenvogel-Lebensräumen umgewandelt. Das Flurstück wird an geeigneten Stellen vermaast. Dazu werden die vorhandenen Gruppen(nest) abgedämmt und kleinflächige Gelände senken angelegt. (Beschreibung siehe Grundordnungsplan (GOP)). Die Ersatzmaßnahme E1 ist von der Stadt Nordenham bereits umgesetzt worden.

B.5. Die Ersatzmaßnahme E2 wird von der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch im Auftrage der Stadt Nordenham, bereitgestellt. Mit der Umsetzung der Ersatzmaßnahme E2, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 112, 1. Änderung, ist spätestens mit dem Eingriff zu beginnen.

C. Sonstige Festsetzungen

C.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Erschließungsstraßen, Feuerwehrzufahrten und Wege sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

C.2. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO darf im Bereich des Gewerbegebietes die Länge der Gebäude bis 200 m betragen.

II. Nachrichtliche Übernahmen, Nachrichtliche Hinweise/Hinweis

1. Wegen der eingeschränkten Übersicht auf die Bahnstrecke wird zur Sicherstellung der freizuhaltenden Sichtflächen gem. Eisenbahnbau- und Betriebsordnung (EBO) § 11 (4) die Geschwindigkeit des Fahrzeuges auf der Flagbalger Straße im Bereich des Gleiskörpers aus Richtung Osten auf 10 km/h und aus Richtung Westen auf 20 km/h begrenzt.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schläpchen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalbehörde der Stadt Nordenham, Tel. 0 47 31-64-200 und dem Nds. Landesamt - Stützpunkt Oldenburg, Tel. 0 441 - 79921 - 20 bzw. 22 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder 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 ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. Vorhandene offene Gräben und Gruppen müssen gemäß dem Nds. Wassergesetz in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z. B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Verdrängungen, Verbleiterungen und Veränderungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

4. Zur Aufrechterhaltung und Unterhaltung der Gruppen und Grenzgräben sind nach dem Nds. Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufrechterhaltung regelmäßig zu erfolgen.

Bebauungsplan Nr. 112
-1. Änderung-
der Stadt Nordenham
(Gewerbegebiet Flagbalger Straße)
- Urschrift -
Übersichtsplan M 1:5000

1. Änderung B-Plan Nr. 112

Prüfung und Ausfertigung
Auf Grund des § 1 Abs. 2 Nr. 4 und des § 1 Abs. 2 Nr. 5 des Niedersächsischen Grundgesetzes (Nds. GrundG) vom 17.04.2008 (Nds. GrundG) ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112, 1. Änderung, im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 4 und des § 1 Abs. 2 Nr. 5 des Niedersächsischen Grundgesetzes (Nds. GrundG) vom 17.04.2008 (Nds. GrundG) als Satzungsbeschluss der Gemeinde Nordenham, den 20.11.2008, beschlossen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbekanntmachung
Die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112, 1. Änderung, ist durch die Aufstellungsbekanntmachung vom 20.11.2008 bekanntgemacht worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 20.11.2008 im Rathaus Nordenham, den 20.11.2008.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbekanntmachung
Die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112, 1. Änderung, ist durch die Aufstellungsbekanntmachung vom 20.11.2008 bekanntgemacht worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 20.11.2008 im Rathaus Nordenham, den 20.11.2008.

Planungsunterlagen
Legungsbekanntmachung: 65/0 C
Gemeinschaft: 30
Masthöhe: 1000

Die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112, 1. Änderung, ist durch die Aufstellungsbekanntmachung vom 20.11.2008 bekanntgemacht worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 20.11.2008 im Rathaus Nordenham, den 20.11.2008.

Kassawert Beside
Universität Schleswig

Planerfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgeführt vom Fachbereich Bau und Umwelt der Stadt Nordenham, Nordenham, den 20.11.2008.

Öffentliche Anhörung
Die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112, 1. Änderung, ist durch die Aufstellungsbekanntmachung vom 20.11.2008 bekanntgemacht worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 20.11.2008 im Rathaus Nordenham, den 20.11.2008.

Erneute öffentliche Anhörung
Die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112, 1. Änderung, ist durch die Aufstellungsbekanntmachung vom 20.11.2008 bekanntgemacht worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 20.11.2008 im Rathaus Nordenham, den 20.11.2008.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Stellung der Behörden und Angehöriger gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.11.2008 beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 03.11.2008 bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 18.08.2008 bis 18.08.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Vertrag der Verwirklichung und Formvorschriften
Inhalts des Vertrages nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Maßstab der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Nordenham, den 01.09.11

Vertrag der Verwirklichung und Formvorschriften
Inhalts des Vertrages nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Maßstab der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Nordenham, den 01.09.11

Vertrag der Verwirklichung und Formvorschriften
Inhalts des Vertrages nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Maßstab der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Nordenham, den 01.09.11

Vertrag der Verwirklichung und Formvorschriften
Inhalts des Vertrages nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Maßstab der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Nordenham, den 01.09.11

Vertrag der Verwirklichung und Formvorschriften
Inhalts des Vertrages nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Maßstab der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Nordenham, den 01.09.11

Vertrag der Verwirklichung und Formvorschriften
Inhalts des Vertrages nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Maßstab der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Nordenham, den 01.09.11

Vertrag der Verwirklichung und Formvorschriften
Inhalts des Vertrages nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Maßstab der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Nordenham, den 01.09.11

Vertrag der Verwirklichung und Formvorschriften
Inhalts des Vertrages nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Maßstab der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Nordenham, den 01.09.11

Vertrag der Verwirklichung und Formvorschriften
Inhalts des Vertrages nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Maßstab der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Nordenham, den 01.09.11