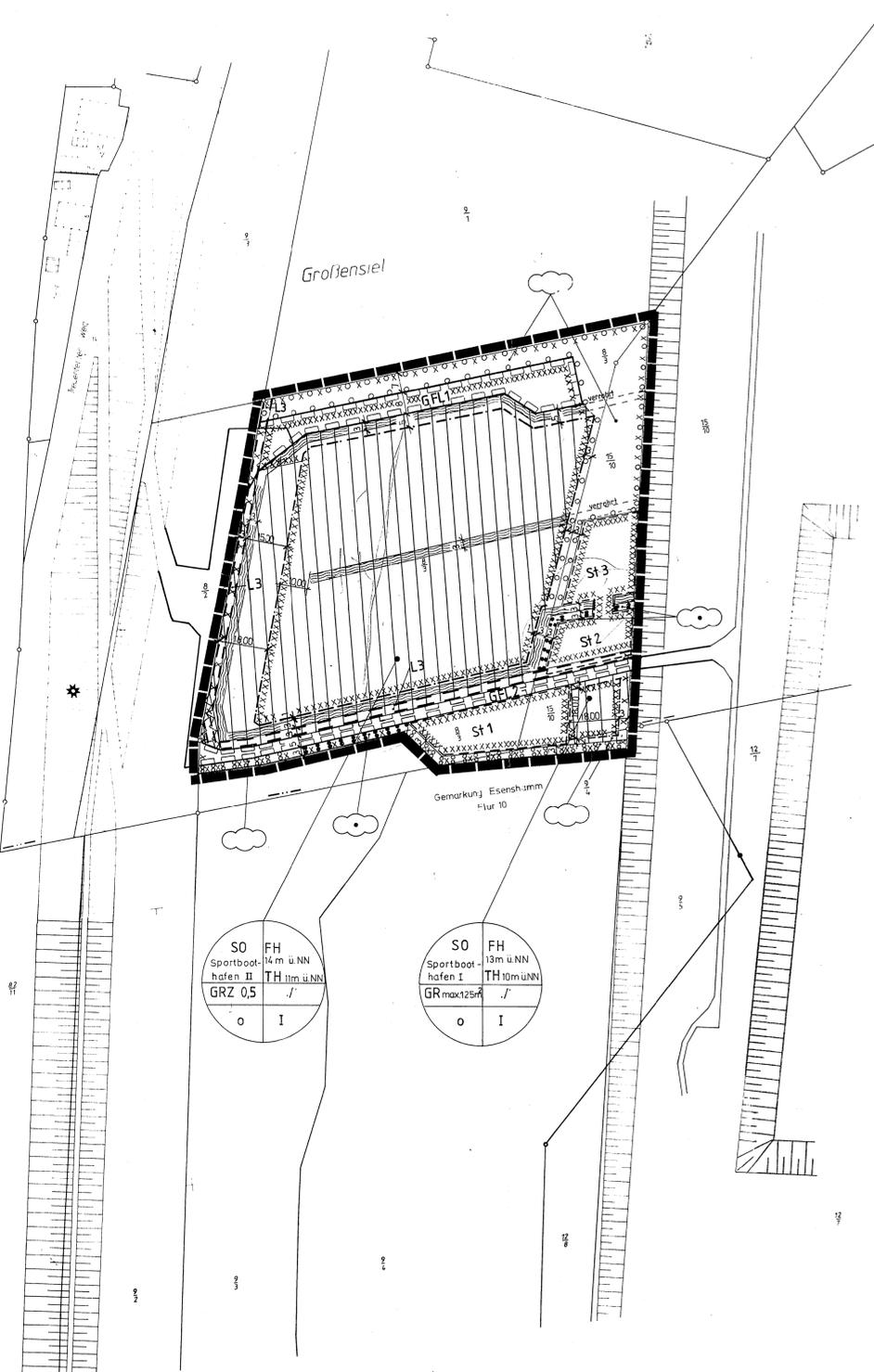


BEBAUUNGSPLAN NR. 89

der Stadt Nordenham

(Gebiet westlich des Sportboothafens Großensiel)



Textliche Festsetzungen

A) Allgemeine textliche Festsetzungen

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, hier Sondergebiet Sportboothafen I, darf die zulässige Grundfläche (GR) durch die Grundfläche der in § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (hier Sondergebiet Sportboothafen II) darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 30 % überschritten werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 Baunutzungsverordnung und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzflächen St 1 - 3.
- Die Sondergebiete Sportboothafen I + II befinden sich in einem Bereich, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es sind nur solche baulichen Anlagen bzw. Nutzungen zulässig, welche die Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Bodenbelastungen (siehe Punkt D) erfüllen.
- Im Sondergebiet Sportboothafen I und II ist die First- und Traufhöhe aller baulichen Anlagen begrenzt. Die in der Planzeichnung angegebene maximale Höhe bezieht sich dabei auf Normalnull (NN).
- Die gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 Baugesetzbuch mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (hier: GFL 1) wird zugunsten des Flurstückes 8/3, 15/10, 12/7, und 9/5 belastet.

- Die gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 Baugesetzbuch mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (hier: GFL 2) wird zugunsten der Flurstücke 8/3, 15/10, 9/5 und 12/7 belastet.
- Die gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 Baugesetzbuch mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (hier: L 3) wird zugunsten der Flurstücke 8/3, 15/10, 9/5 und 12/7 belastet.
- Das Sondergebiet Sportboothafen I, als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden baulichen Anlagen/Nutzungen, die dem Boot- und Sportbootgewerbe dienen. Zulässig sind:
 - Aufenthaltsraum und Büroraum für Hafenpersonal, jedoch ohne wohnliche Nutzung
 - WC-Anlagen und Duschanlagen
 - Schulungs- und Vereinsraum
 - untergeordnete Abstell- und Technikräume
 - Das Sondergebiet Sportboothafen II, als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden baulichen Anlagen/Nutzungen, die dem Boot- und Sportbootgewerbe dienen. Zulässig sind:
 - Lagerhalle für Sportboote und sonstige Kleinboote
 - gewerbliche Betriebe des Sportboot- und sonstigen Kleinbootbereiches, jedoch ohne wohnliche Nutzung

B) Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Innerhalb des Sondergebietes Sportboothafen I und Sportboothafen II dürfen Neuanpflanzungen nur aus Büschen/Sträuchern bestehen.
- Die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch festgesetzte Fläche ist ausschließlich mit standortgerechten heimischen Sträuchern (in der Regel 2 x verschult) zu bepflanzen (z. B. Roter Hartriegel, Wald-Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Sanddorn, Liguster, Trauben-Kirsche, Hundsrose, Wilde Brombeere, Weiß-Weide, Sal-Weide, Aschweide, Purpurweide, Hanfweide, Schneeball und Kornelkirsche). Andere standortgerechte Gehölzarten (jedoch nur Büsche/Sträucher) sind darüber hinaus zulässig. Das im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzschema ist einzuhalten, insbesondere der hier aufgezeigte Pflanzabstand.
- Insgesamt müssen 2 % des Baugrundstückes mit standortgerechten heimischen Büschen/Sträuchern (in der Regel 2 x verschult) bepflanzt werden (Pflanzarten siehe Punkt 2). Andere standortgerechte Büsche/Sträucher sind darüber hinaus zulässig. Der Pflanzabstand der Pflanzen untereinander beträgt bei Neuanpflanzungen 1,00 x 1,50 m.
- Die mit einer Pflanzbindung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25b Baugesetzbuch festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten, Abgang ist durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

C) Maßnahmen zum Schutz vor Naturgewalten/Hochwasser

- Das Sondergebiet Sportboothafen I und II befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Weser. Der Bereich aller baulichen Anlagen bzw. die mit dem Planzeichen 15.11 umgrenzten Flächen sind mindestens auf 6,10 m über NN sturmflutischer aufzufüllen. Ferner sind alle Versorgungsleitungen und Einrichtungen, wie z. B. Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon, sturmflutischer auszuführen.

D) Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Bodenlasten

- Das Sondergebiet Sportboothafen I + II befindet sich im Bereich einer Mülldeponie bestehend aus Asbestbegleitgestein. Bei der Errichtung genehmigungspflichtiger sowie genehmigungsfreier baulicher Anlagen jeglicher Art muß ein „besonderer Schutzbereich“ (unangestaster Bereich) gegenüber der Gründung/ Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen von mindestens 50 cm gegenüber dem Asbestgestein verbleiben. Ferner muß die Gesamtaufüllung an jeder Stelle (gesamte Schutzauflage) mindestens 1,50 m betragen. Abweichungen bedürfen der besonderen Genehmigung.

Nachrichtliche Übernahme

- Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung 1990 vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132) zugrunde, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- Der gesamte Bebauungsplan befindet sich im Bereich eines Hochwasser-schutzdeiches. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) in der Neufassung vom 07.02.1990 (Nieders. GVBl. S. 53) sind zu beachten.
- Gemäß den Vorschriften der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes darf eine eventuelle Ausleuchtung der im Plangebiet vorgesehenen Parkplätze/ baulichen Anlagen etc. nicht dazu führen, daß die Schifffahrt auf der Bundeswasserstraße Weser gestört wird. Insbesondere dürfen keine Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen entstehen bzw. ist eine Blend- und Spiegelwirkung auszuschließen.

Planzeichenerklärung

(gemäß Baunutzungsverordnung vom 18.12.1990)

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet Sportboothafen I und II (siehe textliche Festsetzungen Pkt. A7 + A8)

Maß der baulichen Nutzung

- z. B. GRZ 0,5 Grundflächenzahl (siehe textliche Festsetzung Pkt. A2)
- z. B. GR 125 m² Maximale Grundfläche mit Flächenangabe (siehe textliche Festsetzungen Pkt. A1)
- z. B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen bezogen auf NN als Höchstmaß: (siehe textliche Festsetzungen Pkt. A5) maximale Firsthöhe über NN
- z. B. FH 14 m über NN
- z. B. TH 11 m über NN maximale Traufhöhe über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- O Offene Bauweise
- Baugrenze

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

- PZ 15.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Pkt. B1 - B3)
- Anpflanzen: Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzung Pkt. B4)
- Erhaltung: Sträucher

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Zweckbestimmung Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen Pkt. A6) bei schmalen Flächen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe textliche Festsetzungen Pkt. A4+A5)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier Hochwassergebiet) erforderlich sind (siehe textliche Festsetzungen Pkt. C1)

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

- Zweckbestimmung Wasserfläche (Gräben/Gruppen) (nachrichtl. Planzeichen)

Pflanzplan - Schema

Strichzahl	Pflanzart	Quantität
CS	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	50,2xv,08h,100-150
CA	Corylus avellana (Wald-Hasel)	50,2xv,08h,100-150
CM	Crataegus monogyna (Weißdorn)	50,2xv,08h,100-150
EE	Eurogaster europaeus (Pfaffenhütchen)	50,2xv,08h,60-100
HR	Hippophae rhamnoides (Sanddorn)	S 3, v, 08 h 80 - 120
LV	Ligustrum vulgare (Liguster)	S 3, v, 08 h 80 - 120
PP	Prunus padus (Trauben - Kirsche)	S 3, v, 08 h 80 - 120
PS	Prunus serotina (Traubler - Kirsche)	S 3, v, 08 h 80 - 120
RS	Rosa rugosa (Korallen - Rose)	50,1xv,08h,70-90
RF	Rubus fruticosus (Wilde-Brombeere)	S 3, v, 08 h 80 - 120
SA	Salix alba (Weiß-Weide)	50,1xv,08h,60-100
SC	Salix caprea (Sal - Weide)	50,2xv,08h,100-200
BK	Salix cinerea (Asch - Weide)	50,2xv,08h,100-150
SP	Salix purpurea (Purpurweide)	50,2xv,08h,100-150
SV	Salix viminalis (Hanfweide)	50,2xv,08h,100-150
VO	Viburnum opulus (Schneeball)	S 3, v, 08 h 80 - 120
CO	Cornus mas (Kornelkirsche)	S 3, v, 08 h 80 - 120

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

Nordenham, den 25. Aug. 97

Verfahrensvermerke

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.06.1995, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89, beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.02.1996, ortsüblich bekanntgemacht.

Nordenham, den 25. Aug. 97

Aufstellungsbeschuß

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.06.1995, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89, beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.02.1996, ortsüblich bekanntgemacht.

Nordenham, den 25. Aug. 97

Planunterlage

Kartengrundlage: Gemarkung Abbehausen Flur 11, Gemarkung Esenshamm Flur 10
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.02.95...). 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 29.04.1997.

Vermessungs- und Katasterbehörde
Jahn
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hochbau- und Stadtplanungsamt der Stadt Nordenham.

Nordenham, den 25. Aug. 97

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.12.1996, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.12.1996, ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.01.1997, bis 07.02.1997, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 25. Aug. 97

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 § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.04.1997, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 25. Aug. 97

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 28.8.97 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Brake, den 16.10.97

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 07. Nov. 97 rechtsverbindlich geworden.

Nordenham, den 09. Nov. 97

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den 09. Feb. 99

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Nordenham, den 18. 06. 12

Übersichtsplan
M 1:5000

Bebauungsplan Nr. 89
der
Stadt Nordenham
(Gebiet westl. Sportboothafen/Großensiel)