

Präambel und Ausfertigung
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) hat der Rat der Stadt Nordenham diesen Bebauungsplan Nr. 36, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
 Nordenham, den 05. JULI 2023
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 15.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36, 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 Nordenham, den 05. JULI 2023
 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
 Schrabberdich 43
 28919 Brake
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.11.2022).
 Brake, den 11.08.2023
 Regionaldirektion Oldenburg
 Katasteramt Brake
 Schlösser, Vermessungsbeamter
 Unterschrift

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Nordenham.
 Nordenham, den 05. JULI 2023
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 02.12.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36, 3. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.01.2023 bis 17.02.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Nordenham, den 05. JULI 2023
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Nordenham hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.07.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Nordenham, den 06. JULI 2023
 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.8.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Nordenham, den 25. AUG. 2023
 Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Nordenham, den
 Siegel
 Bürgermeister

Einzelhandelskonzept für die Stadt Nordenham
 Nordenhamer Sortimentsliste (Quelle: CHIA 2016)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungsmittel und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümeriewaren
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen, Floristik
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Uhren, Schmuck
- Augenoptik und Hörgeräteakustik
- Sanitärwaren
- Sportartikel, (inkl. Anglerbedarf, Jagdsport-, Campingartikel usw.)
- Schuhe
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf
- Musikalien, Musikinstrumente
- Spielwaren
- Geschenkartikel, Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Tiernahrung, Tiere, zoolog. Artikel (Sonderfall möglich, wenn Ansiedlung im Randsortiment)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Möbel, Antiquitäten (inkl. Büro-möbel, Küchen, Matratzen usw.)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Teppiche und Bodenbeläge
- Leuchten und Leuchtmittel
- Elektroklein- und -großgeräte
- Computer und Kommunikations-elektronik, einschließlich Zubehör
- Unterhaltungselektronik
- Foto und Zubehör
- Kfz-Zubehör
- Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)
- Pflanzen, Pflanzgefäße und Gartenbedarf
- Fahrräder und Zubehör



Planzeichnerklärung
 Festsetzungen gem. Planzeichnerverordnung von 1990

Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiete
- Gewerbegebiete
- Sonstige Sondergebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	GRZ	GFZ
0,4	0,9	0
II	0	0

Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
 Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse
 Bauweise

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Private Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungsanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Elektrizität

Grünflächen

- Grünflächen

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

- Wasserflächen
- Fließgewässer

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Sträucher

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen, Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Bebauungsplan Nr. 36
3. Änderung
 der Stadt Nordenham

Gebiet nördlich der Großensielener Straße

Übersicht 1:5000

Größe des Geltungsbereichs: 85722 m²

Stadt Nordenham
 Amt für Stadtentwicklung
 Walther-Fathenau-Straße 25
 28954 Nordenham

I. Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet für den Möbels Einzelhandel

A. Hauptsortiment (minimal 95% des Warenangebots / Verkaufsfäche)

- Möbel aller Art
- Geräte als Zubehör zu Einbauküchen
 - Elektrogeräte zum Ein-, Unterbau
 - Spülen, Armaturen als Zubehör
- Textilien
 - Möbelstoffe
 - Teppiche

B. Gemischtes Randsortiment (max. 5% des Warenangebots / Verkaufsfäche)
 Das Randsortiment darf nicht ausschließlich aus einer der nachstehenden Warengattungen bestehen:

- Textilien
 - Auslegeware
 - Gardinen
 - Kissen
 - Tagesdecken
 - Bettwaren
- Diverse
 - Bilder
 - Lampen
 - Möbel-Accessories
 - Gartenmöbel
- Sogenannte Türöffnerartikel
 Waren, die nur im Rahmen von Werbeaktionen vorübergehend angeboten werden, um Kunden auf das Hauptsortiment aufmerksam zu machen. Diese Artikel dienen grundsätzlich nicht der Gewinnerzielung.

C. Ausgeschlossen wird ausdrücklich eine Nutzung für den Vertrieb von folgenden Waren:

- Lebensmittel (auch gewerbliche Restauration)
- Bekleidung, Schuhe
- Parfümerieartikel
- Schmuck
- Haushaltswaren, Geschirr, Porzellan
- Radio, Fernseher, Unterhaltungselektronik
- Elektroartikel (außer A. 2. a.)
- Baumarktartikel

2. Mischgebiet:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment sind nicht zugelassen.
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment sind nur dann zugelassen, wenn sie eine Verkaufsfäche kleiner als 800 m² haben und auf die Nahversorgung ausgerichtet sind. (s. Nordenhamer Sortimentsliste im Kasten links)
- Gewerbegebiet:**
 Jeglicher Einzelhandel, mit Ausnahme von Annahandel, ist ausgeschlossen.
- Nebenanlagen**
 Nebenanlagen gemäß § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (sog. Betriebsleiterwohnungen)**
 Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehene Ausnahme ist allgemein zulässig, wenn die Betriebsleiterwohnungen unmittelbar mit einem Betriebsgebäude baulich untrennbar verbunden sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
- Textliche Festsetzungen für die Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Die Flächen sind mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen.
 - Pflanzliste:** Arten des Traubenkirschens-Eschenwaldes (*Pruno-Fraxinetum*) oder des Eschen- Ulmen-Waldes (*Quercus-Ulmatum*): Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Weiden (*Salix spec.*), Moor-Birke (*Betula pubescens*), Ahornarten (*Acer spec.*), Hasel (*Corylus avellana*), Kastanie (*Castanea sativa*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Ulmenarten (*Ulmus spec.*), Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 - In den Pflanzflächen sind Pflanzungen mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand zwischen den Pflanzen von 1,5 m herzustellen.
 - Die Pflanzungen werden nach Abschluss der Entwicklungsphase einer weitgehend natürlichen Eigenentwicklung überlassen.
 - Die Anteile der Arten und die räumliche Verteilung werden im Zuge der Ausführung unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortverhältnisse festgelegt.

7. Bauweise

a1 abweichende Bauweise (§ 22 (2, 4) BauNVO): offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, jedoch mit Beschränkung der Gebäudelänge auf max. 75 m.

a2 abweichende Bauweise (§ 22 (2, 4) BauNVO): offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, jedoch mit Beschränkung der Gebäudelänge auf max. 125 m.

II. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stainkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Tel: 0441 / 205766-15, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.
- Entlang der K 190 dürfen gemäß § 24 (1) NStRG in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umlangs.
- Für die Einmündung der Nordseestraße in die K 190 ist gemäß RAS-K-1 folgendes Sichtfeld freizuhalten: Die Schenkellängen betragen in der Fahrbahnachse der übergeordneten Kreisstraße 110 m, in der untergeordneten Planstraße 3 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße. In den freizuhaltenden Sichtfeldern darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht nicht versperrt werden.
- Die in der Planzeichnung eingetragene Trasse der Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom für den Fernmeldeverkehr sowie eine Bauhöhenbeschränkung von 48 m über NN für bestimmte Zonen innerhalb des Schutzbereiches ist nachrichtlich übernommen worden.
- Vorhandene offene Gräben und Gräben müssen gemäß dem Nds. Wassergesetz in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jährliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie u. B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

Hinweise
 Dieser Bebauungsplanänderung liegt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) n.V.v. 23.06.2021 und der sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

Verfahrensschlussvermerk
 Mit Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 treten die 1. und 2. Änderung dieses Bebauungsplanes außer Kraft.