

**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. 73, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.  
 Nordenham, den 2.6.11.09

**Verfahrensvermerke**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.03.2009 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Nordenham, den 2.6.11.09

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.02.2009 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.  
 Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 18.03.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17.04.2009 gegeben.  
 Nordenham, den 2.6.11.09

**Planunterlagen**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALK  
 Gemarkung: Blexen Flur: 27 Maßstab: 1:1000  
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 – VORIS 21100 01-). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.09.09 bis zum 08.10.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Brake, den 2.6.11.09

**Vereinfachte Änderung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.02.2009 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.  
 Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 18.03.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17.04.2009 gegeben.  
 Nordenham, den 2.6.11.09

**Erneute öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.06.2009 dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.05.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.09.09 bis zum 08.10.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Nordenham, den 2.6.11.09

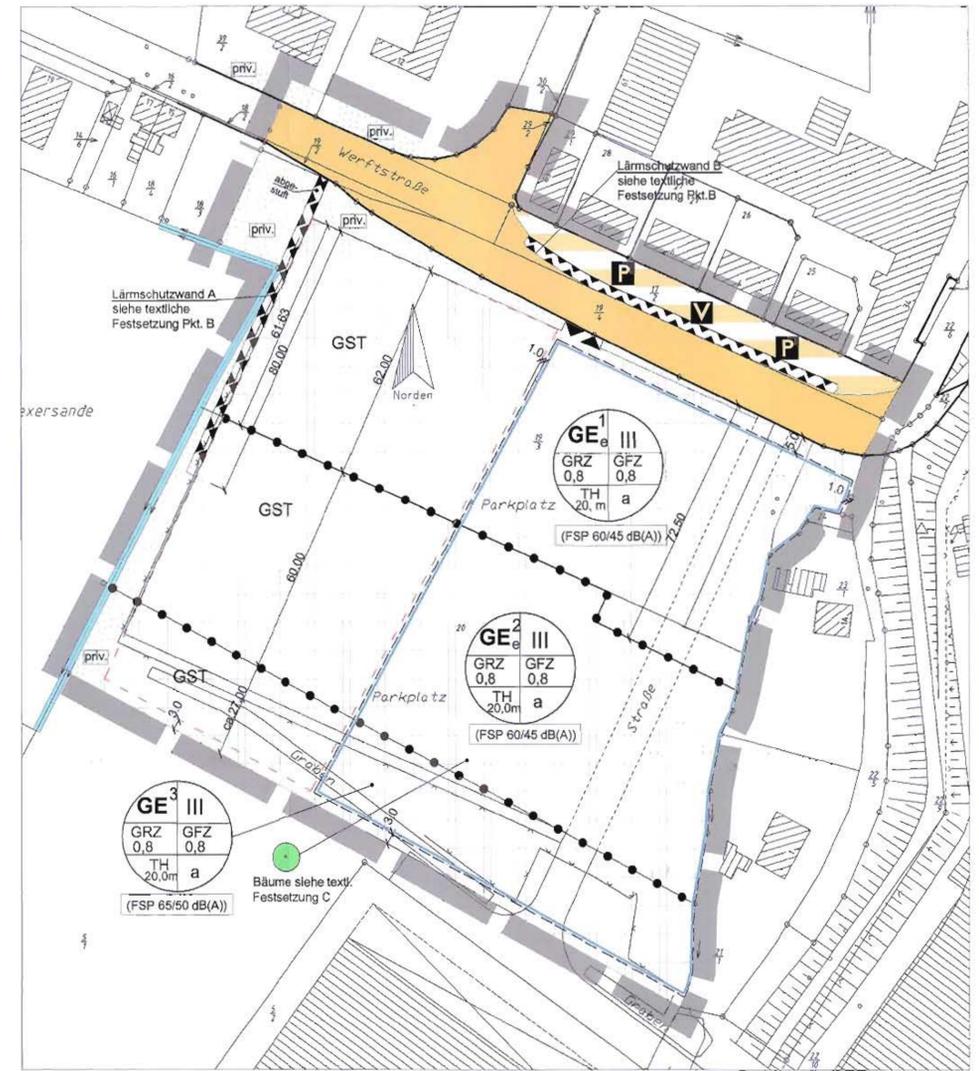
**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.10.2009 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.  
 Nordenham, den 2.6.11.09

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB am 2.0.11.09 im Amtsbüro für den Landkreis Wesermarsch bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
 Nordenham, den 2.6.11.09

**Verletzung von Vorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
 Nordenham, den 2.6.11.09

# Bebauungsplan Nr. 73 - 1. Änderung - der Stadt Nordenham - vereinfachtes Verfahren - (Bereich Wertstraße /Premium AEROTEC GmbH)

M 1:1000



**Textliche Festsetzungen**

- A) Schallschutz**  
 Das Gewerbegebiet ist gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert. Die Nutzung der Gewerbefläche ist gemäß § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt. Im Gewerbegebiet GEe1 und GEe2 (eingeschränktes Gewerbegebiet) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören. Folgende Werte sind dabei einzuhalten:  
 Im GE1-Gebiet dürfen die flächenbezogenen Schalleistungspegel (L\*WA) 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts nicht überschritten werden.  
 Im GE2-Gebiet dürfen die flächenbezogenen Schalleistungspegel (L\*WA) 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts nicht überschritten werden.  
 Im GE3-Gebiet dürfen die flächenbezogenen Schalleistungspegel (L\*WA) 65 dB (A) tagsüber und 50 dB (A) nachts nicht überschritten werden.  
 Folgende Ausnahmen können zugelassen werden:  
 a) Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes Cz (berechnet z. B. gemäß VDI 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugeordnet werden.  
 b) Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gemäß VDI 2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.
- B) Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**  
 Die im Plangebiet festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind wie folgt auszubilden:  
 Lärmschutzwand A Höhe: 4 m, beidseitig schallsorbierend, im Einfahrtsbereich zum Parkplatz aus verkehrstechnischer Sicht in der Höhe abgestuft, Gesamtlänge: 90 m (80 m bei einer Höhe von 4 m).  
 Lärmschutzwand B Höhe: 3 m, beidseitig schallsorbierend, im Kreuzungsbereich Wertstraße, an den Werten und Bergstraße in der Höhe aus verkehrstechnischer Sicht abgestuft.
- C) Grünordnung**  
 1. Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind 24 hochstämmige Bäume (50 % Esche, 50 % Silberweide) anzupflanzen, Stammumfang 18 - 20 cm in 1 m Höhe. Die vorgenannten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.  
 2. Entlang der Wertstraße sind in einem Abstand von ca. 15 m Straßenbäume (Esche, Farnus excelsior, Hochstamm, dreimal verpflanzt, 18-20 cm in 1 m Höhe) anzupflanzen. Bei der Standortwahl sind die Ein- und Ausfahrten zu berücksichtigen. Die vorgenannten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- D) Sonstige textliche Festsetzungen**  
 - Für das Gewerbegebiet GE1 - 3 ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO festgesetzt. Dabei darf eine Gebäudelänge von 100 m nicht überschritten werden. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.  
 - Für das Gewerbegebiet GE1 - 3 wurde die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Absatz 3 BauNVO begrenzt. Danach darf die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachoberfläche) 20,00 m, gemessen ab Oberkante Straßenniveau Wertstraße, welches bei 1,71 m über NN angenommen wird, nicht überschreiten.  
 - Im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze sind nur Pkw zulässig.  
 - Ausnahmsweise sind auf den nichtüberbaubaren Flächen Stellplätze gem. § 2 zulässig.

**Planzeichenerklärung**

Nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet
- GEe eingeschränktes Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Geschosflächenzahl
- 0,8 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse
- TH 20,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (gemessen an der Traufe)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen, z.B. Einfahrt bzw. Ausfahrt

Grünflächen

- Grünfläche
- Zweckbestimmung: private Grünfläche

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

- Wasserflächen (Graben)

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

- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- GST Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Flächenbezogener Schalleistungspegel

**Nachrichtliche Übernahmen**

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Staukonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Telefon: 0 47 31/8 42 00 und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg, Telefon: 04 41/7 99 21-20 bzw. 22 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
  - Vorhandene offene Gräben und Gruppen müssen gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z. B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
  - Zur Aufreinhaltung und Unterhaltung der Gruppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinhaltung hat regelmäßig zu erfolgen.
  - Gemäß den Vorschriften der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes darf eine eventuelle Ausleuchtung der im Plangebiet vorgesehenen Parkplätze/Gewerbebetriebe 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.
  - Östlich des Plangebietes verläuft die II. Deichlinie. Die II. Deichlinie ist in ihrem Bestand zu erhalten und darf nicht abgetragen werden. Für die Neugestaltung der Verkehrsanlagen auf dem Deich ist vor jeder Baudurchführung eine deichbehördliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes in der Neufassung vom 07.02.1990 (Nds. GVBl. Seite 53) sind zu beachten.
- Hinweise**
- Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.
  - 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 Tiefengründungen u. a.) ist eine Sondierung des Bauplatzes hinsichtlich potentiell vorkommender Kampfmittel erforderlich. Entsprechende Auflagen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.
  - Im Planbereich ist ein Mindestböschungswasserbedarf von 3.200 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Sicherstellung des Grundschutzes vorzuhalten (s. Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW)).

Fläche Geltungsbereich 1. Änderung : 2,55 ha

## Bebauungsplan Nr. 73 - 1. Änderung - der Stadt Nordenham - vereinfachtes Verfahren - (Bereich Wertstraße /Premium AEROTEC GmbH)

**- Urschrift -**

Übersichtsplan M 1:5000

