Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 zuletzt geändert am 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Baunutzungsverordnung 1990 vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).

Bauordnung für das Land Niedersachsen - Landesbauordnung - (NBauO) vom 23.07.1973 (GVBl. S 259) in der Fassung vom 10.07.1995 (NdS. GVBl. S. 79)

Gemeindeordnung des Landes Niedersachsen

Präambel

Satzung der Stadt Nordenham über den Bebauungsplan Nr.98 "Nordsee-Center"

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und §10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) - jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Nordenham am 25.03.2004 den Bebauungsplan Nr.98, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 03. JUNI 2004

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Architekten-Center, Parkweg 2, 296.14 Sottau

Sottau, den 28.05.2004

der Planverfasser

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. 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.

Scheeßel, den 28.05.2004

des Mittelstadt

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 25.10.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluss wurde am 01.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Nordenham, den 03. JUNI 2004

Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) fand am 10.10.2002 die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Es wurden Informationen über Inhalt, allgemeine Ziele und Zwecke sowie voraussichtliche Auswirkungen der Planung dargelegt.

Nordenham, den 03. JUNI 2004

Bürgermeister

Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange

Den Beteiligten nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 13.12.2003 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 16.01.2003 gegeben.

Nordenham, den 03. JUNI 2004

(Siegel) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 15.10.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Absatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.12.2002 bis 16.01.2003 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegen.

Nordenham, den 03. JUNI 2004

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat den Bebauungsplan sowie die Begründung nach Abwägung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 25.03.2004 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 03. JUNI 2004

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 06.08.04 in der (Zeitung / Amtsblatt) ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 06.08.04 rechtsverbindlich geworden.

Nordenham, den 09. SEP.

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Nordenham, den 24. 08. 11

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Nordenham, den 24. 08. 11

Bürgermeister

Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1

SO — Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 2, 3 siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.1

TH — Traufhöhe der Gebäude als Höchstmaß. Bezugspunkt siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.3

FH — Firsthöhe der Gebäude als Höchstmaß. Bezugspunkt siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.3

3,0 — Baumassenzahl.

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2

O — Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

a — Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.4.

Baugrenze

6. Verkehrsflächen gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. BauGB § 5 Abs. Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6

Hauptversorgungsleitungen, unterirdisch
a Wasserleitungen
b Leitungen für Strom-versorgung und Telekommunikation

13. Pitnungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. BauGB § 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. BauGB § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6) Siehe textliche Festsetzungen Nr. 5.1

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) Siehe textliche Festsetzungen Nr. 5.2

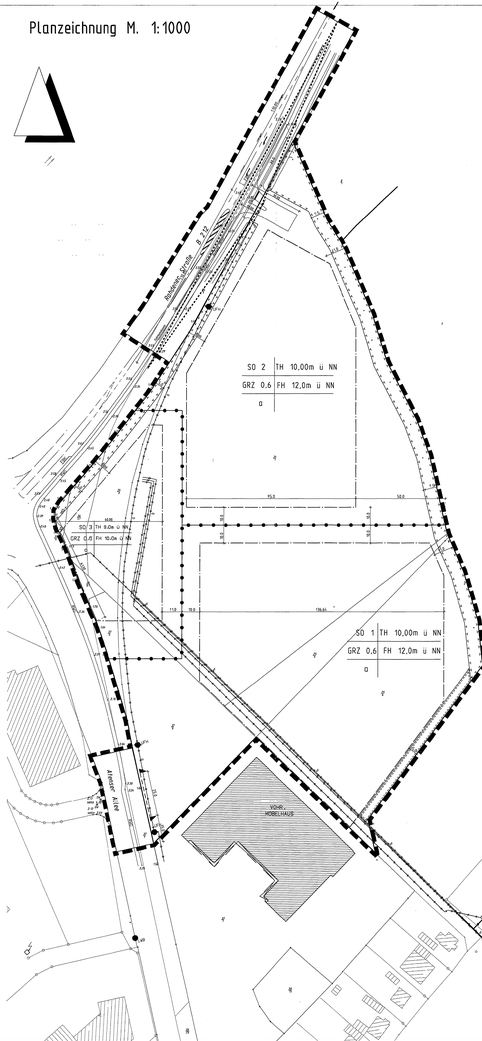
15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 1, § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Sichtdreieck

Planzeichnung M. 1:1000



Textliche Festsetzungen gem. BauGB § 9 Abs. 1

1. Art der baulichen Nutzung (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1)

1.1 Das Sondergebiet " Einkaufszentrum" SO-1 dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Zulässig sind folgende Nutzungen und Einrichtungen mit den genannten Begrenzungen der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente:

a. Lebensmittel-Vollsortimenter — max. 4.000 qm

b. Lebensmittel-Discounter — max. 1200 qm

c. Technikhaus
Radio-Phono-HiFi, Telekommunikation, Computer- und EDV-Technik, EDV-Möbel, "braune und weiße Ware" — max. 2.500 qm

oder

Fachmärkte für Bettwaren, Heimtextilien, Bürobedarf, Papierwaren, Teppiche, Tapeten, Autozubehör, Tierbedarf, Tiernahrung und Zoopriikas — max. 2.500 qm

d. Flächen
im Zusammenhang mit den Einrichtungen nach Ziff. a. bis c. und folgenden Sortimenten:
Textilien, Sportbekleidung, Sportartikel und -geräte, Schuhe, Bücher und Zeitschriften, Papierwaren, Lederwaren, Uhren und Schmuck, optische Artikel, Fotoartikel, Geschenkartikel und Haushaltswaren, Reisebüro, Apotheke.
Gesamte Fläche — max. 900 qm

e. Kraftfahrzeugstellplätze

1.2 Das Sondergebiet "Einkaufszentrum" SO-2 dient der Unterbringung sonstiger großflächiger Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO. Zulässig sind folgende Einrichtungen mit den genannten Begrenzungen der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente:

a. Baumarkt mit Gartencenter und Außenverkauf, Baustoffhandel — max. 10.000 qm

oder

b. Fachmärkte für Kfz- und Kfz-Zubehörhandel, Motorrad- und Motorradzubehörhandel, Fahrrad- und Fahrradzubehörhandel, EDV-Technik und EDV-Möbel, Bürobedarf, Papierwaren, Teppiche, Heimtextilien, Tierbedarf, Tiernahrung und Zoopriikas.

c. Betriebsleiterwohnungen, 1 WE je Betrieb.

d. Büroräumen für Dienstleistungsbetriebe und freie Berufe

Gesamtfläche für Nutzungen zu 1.2. b, c und d — max. 8.000 qm

e. Kraftfahrzeugstellplätze

1.3 Das Sondergebiet "Einkaufszentrum" SO-3 dient der Unterbringung von Nutzungen und Einrichtungen, die der Logistik des Gebietes dienen. Zulässig sind:

a. Tankstellen mit Shopflächen bis 150 qm sowie mit Waschstraße und/oder Selbstwaschanlage

b. Schank- und Speisewirtschaften, Imbiss-Gaststätten, Fast-Food-Restaurants

c. Betriebsleiterwohnung zu 13 a und b

Kraftfahrzeugstellplätze

1.4. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sind Hochbauten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig (Ausnahme Trafo-Stationen der Elt-Versorgung).

1.5 Die in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellte Trinkwasserleitung, einschließlich eines Schutzstreifens von 2,50 m Breite beiderseits der Leitungsachse, darf nicht überbaut werden.

1.6. Ein- und Ausfahrten zu den Sondergebieten SO-1 und SO-2 sind nur in den festgesetzten Bereichen zulässig. Außerhalb der markierten Bereiche sowie im kompletten Bauleitplan Bereich des Sondergebietes SO-3 gilt ein Zufahrtsverbot.
Im Abstandsbereich von 20 m, gemessen von der Fahrbahnkante der B212, sind Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen nicht zulässig. Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen sind mit Zustimmung des Straßenbaumtes ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In den Sondergebieten "Einkaufszentrum" SO-1 bis SO-3 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt (siehe Planzeichnung). Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen können die innerhalb der Baugrundstücke gelegenen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB festgesetzten Flächen mit angerechnet werden.

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden. Die Obergrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet keine Anwendung.

2.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen für Traufe (oberer Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) und First (Höhe der Dachhaut) gelten als Höchstgrenze. Die Angaben zur Höhenbemessung werden in Metern über N.N gemacht.

2.4 Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, Gebäudelängen bis 150 m sind zulässig, Grenzabstände nach NBauO sind einzuhalten

3. Bauweise

3.1 Für die Sondergebiete "Einkaufszentrum" SO-1 und SO-2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Unter Beachtung der Grenzabstände nach NBauO darf die Länge der Gebäude maximal 120 m betragen.

3.2 In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" SO-3 wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben (Gebäudelänge maximal 50 m)

4. Regenwasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das von Dachflächen, Stellplätzen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist in die vorhandenen des Plangebiet umgebenden Gräben einzuleiten und dort aufzufangen. Die Einstaulhöhe beträgt 0,80 m über N.N.

5. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a i. V. m. § 1a BauGB

Für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen i.S.d. § 1 BauGB als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und wie folgt zugeordnet:

5.1 In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gräben zu erhalten und unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Funktion naturnah zu entwickeln. Entlang der Böschung ist ein standortgerechter Gehölzsaum anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung ist zu berücksichtigen, dass die Gräben für Pflegemaßnahmen zugänglich bleiben müssen.

Für die Pflanzung kommen folgende Gehölzarten in Betracht: Als Bäume Silberweide (Salix alba), Bruchweide (Salix fragilis), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Esche (Fraxinus excelsior). Zu vergilzende Hochstämme: Pflaumenbaum ca. 10 m sowie als Strücher Korbweide (Salix viminalis), Ohrweide (Salix aurita), Schneeball (Viburnum opulus), Pfaffenhut (Euonymus europaeus). Zu verpflanzte Sträucher der Sortierung 80/100; Pflanzabstand 1,5 m, siehe Hinweise Pflanzschema "Gehölzsaum".
Unterhaltung der Gräben alle 2 – 3 Jahre, September – November, Räumung jeweils nur in Teilabschnitten.
Später gelegentlich Gehölzrückschnitt zwischen Oktober und Februar, um eine vollständige Beschattung des Gewässers zu verhindern.

5.2 In dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen ist eine dreireihige Gehölzpflanzung aus standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern anzulegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Geeignete Gehölzsorten sind Erle (Alnus glutinosa), Esche (Fraxinus excelsior), Haselnuss (Corylus avellana), Holzapfel (Malus silvestris), Pfaffenhut (Euonymus europaeus), Purpurweide (Salix purpurea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus), Stieleiche (Quercus robur), Weißdorn (Crataegus monogyna); Pflanzqualitäten und -abstände wie unter Ziff. 4.1 - siehe Hinweise Pflanzschema "Gehölzstreifen".

5.3 Innerhalb der Sondergebiete "Einkaufszentrum" SO-1 bis SO-3 sind obenerdige Stellplätze durch die Anpflanzung von Bäumen zu gliedern. Je angelangene 10 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum, Hochstämme mit Stammumfang 16/18 cm anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Wurzelbereich der Bäume sondere ist in einer Abmessung von mind. 2,0 x 2,0 m offenzuhalten und durch geeignete Mittel vor Überfahrung zu schützen.

Geeignete Arten sind Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata) und Ulme (Hybridsortenl. Hochstämme mit Stammumfang 16/18 cm.

5.4 Die unter Ziff. 5.1 bis 5.3 genannten Maßnahmen sind jeweils spätestens zwei Jahre nach Beginn der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen in den Sondergebieten SO-1 bis SO-3 bzw. in der darauf folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

5.5 Externe Ausgleichsflächen

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden auf den Flurstücken 68 (Teilstücke), 127/28, 161/26 und 165/69, Flur 7 in der Gemarkung Atebbersen, landschaftspflegerische Maßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahmen durchgeführt, die den innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet werden. Die Flächen in der Größe von insgesamt ca. 7,1 ha ist als Feuchtgrünland zu entwickeln. (siehe landschaftspflegerisches Konzept in der Anlage zur Begründung)
Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist spätestens zu beginnen, wenn die Grundstücke nach § 30 BauGB baulich genutzt werden dürfen.
Diese Auflage ist erforderlich, da Kompensationsmaßnahmen Funktionsverluste des Naturhaushaltes kompensieren sollen. Dies gelingt sinnvoll nur dann, wenn sie zeitnah zum Eingriff umgesetzt werden. Demensprechend soll die Umsetzung beginnen, wenn die bauliche Nutzung möglich ist.

6. Schallschutz

6.1 Die Lkw-Anlieferung für die Verkaufseinrichtungen in den Sondergebieten SO-1 und SO-2 darf nicht von der Südseite erfolgen, während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist nur eine Fahrt je volle Zeitstunde zulässig.

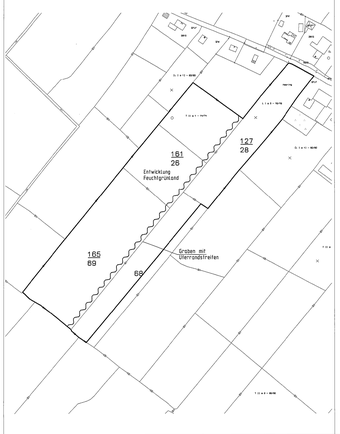
6.2 Soweit Ladeöffnungen an der Ost- oder Südseite von Gebäuden in der Sondergebieten SO-1 und SO-2 errichtet werden, sind diese mit Torrandabschluß zu versehen.

6.3 Technische Einrichtung wie Heizung, Lüftung, Klima- und Kältetechnik dürfen die Schallleistungspegel gemäß Punkt 4.2 des schalltechnischen Gutachtens nicht überschreiten.

Lage und Größe der Flächen für Ersatzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 26.1a BauGB, siehe textliche Festsetzungen 5.5.

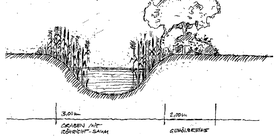
M.: 1:3000

Gemarkung Abbehausen, Heeringer Weg, Flur 7, Flurstücke Teilflächte aus 68, 127/28; 161/26 und 165/69. Gesamtgröße 7.1000,00 qm



Innerhalb der Flächen für Ersatzmaßnahmen sind wie folgt anzulegen:

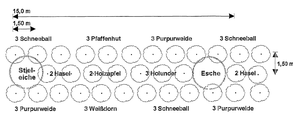
Graben mit Gehölzsaum, Schnitt



Graben im Waldrand mit 2,50 m breiterer Rohrichtzone (Breite insgesamt 7,50 m)

Planzschema Gehölzsaum

Pflanzschema 5 m breiter Gehölzstreifen



Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

1. Vorhandene offene Gräben und Gruppen müssen gemäß den Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z.B. Verrohrung, Überbestigung, Verteilung, Verbreiterung und Verflächigen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Gruppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.

2. Nach Straßenrecht (NStrG) erforderliche Sichtdreiecke sind oberhalb von 0,80 m als Fahrbahnoberkante von jeglicher Art sichtversperrender oder sichtbehindernder Anlagen freizuhalten. Des Anlegen von Anpflanzungen (z.B. Bäume, Strücher, Hecken etc.) Zäune, Stapeln, Haufen und anderen mit dem Grundstück nicht festverbundenen Einrichtungen ist untersagt, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken 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 Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406, Archäologische Denkmalpflege -oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham 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 Arbeiten gestattet.

4. Gem. Schalgutachten, Anlage 2, darf während der Nachtzeit 22.00 - 6.00 Uhr kein Kfz-Verkehr auf den Parkplätze des Möbelmarktes stattfinden.

5. Gem. der Satzung des Entwässerungsverbandes Butjadingen ist entlang der Ausgleichsfläche (Kompensationsfläche), die sich am Gewässer, III. Ordnung NWG, Schauprieben befindet, östlicher Rand des Plangebietes, ein Gewässerunterhaltungsstreifen von 5 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers, für Pflegemaßnahmen zugänglich zu halten.

6. FBK - Fahrbahnkante

7. z.B. 220 - Höhen des vorh. Geländes über NN.

8. z.B. 23 - Flurstückbezeichnung
5

9. UHV - Unterflurhydrant
LWS - Flachspiegelbrunnen

10. Die Überbauung der Hauptwasserleitung sowie erl. Sicherheitsabstände zu Gebäuden, Aufschüttungen und Bepflanzungen sind mit dem ODWV-Brake vor Baubeginn abzustimmen.

11. Zur Sicherung bestehender und erl. Versorgungsanlagen ist die EWE - Varel vor Baubeginn zu den Planungen zu beteiligen.

12. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Telekom AG, Oldenburg mind. 6 Monate vorher anzuzeigen.

13. Die Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau, z.B. Verfüllung, Verrohrung, Verteilung, Verbreiterung, Aufstau, Uferschneidung) bedarf gemäß § 119 Abs. 1 Nds. Wassergesetz (NWG) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Ein Ausbau kann ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden, wenn

1) es sich um einen naturnahen Ausbau bei Teichen oder ähnlichen Ausbaumaßnahmen oder um die Beseitigung von Grabenverrohrungen oder ähnliche kleinräumige naturnahe Umgestaltungen handelt oder

2) das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf eines der in § 2 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung genannten Schutzgüter (z. B. Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser u. a.) haben kann.

Landkreis: Wesermarsch
Gemeinde: Nordenham
Gemarkung: Nordenham
Flur: 2
Flurstücke: 22/3, 23/4, 24/1, 24/3, 25/5, 25/6, 36/57, 36/61, 37/5, 37/6
Teilflächen aus 36/58 (B 212 - Rahdener Str.) und 36/60 (Atenser-Allee)

Größe des Plangebiets: ca. 57.200 qm

Übersichtsplan M. 1:5000

- Urschrift -

Katastergrundlagen	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	Schallgutachter	Verkehrsplaner
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Gerd Mittelstädt Dipl.-Ing. Gerald Schröder Dipl.-Ing. Dirk Mittelstädt Vorsteer Weg 24 27383 Scheeßel Tel.: 04263 / 936-0 Fax: 04263 / 936-300 office@mittelstaedt-schroeder.de	Stadtbaumschulei Frau Bakies Lister Meile 21 30161 Hannover Tel.: 05111 / 14391 Fax: 05111 / 15338 Email:Stadtbaumschule@de	Ingenieurbüro Dr. Ing. Klaus Beckenbauer Rastkuwatt 3 33689 Bielefeld Tel.: 05205 / 4334 Fax: 05205 / 22757 Ingbuero@drbeckenbauer.de	Planungsbüro Frahm GmbH Bremer Straße 18 26135 Oldenburg Tel.: 0441 / 92696-0 Fax: 0441 / 92696-29

Bebauungsplan Nr. 98

der Stadt Nordenham

"Nordsee - Center"

mit textlichen Festsetzungen

in 26954 Nordenham, Atenser Allee / Rahdener Straße (B 212)

Planverfasser: Plan-Nr. 24.17-08

architekten-center
frank dreier ac
diplom - ingenieure architekten

Büro:
Parkweg 2
296.14 Sottau
Tel.: 05191 / 983555
Fax: 05191 / 983556
e-mail: info@ac-sottau.de

Planzeichnung M. 1:1000

Stand: Mai 2004
Satzungsbeschluss