

**I. Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)**

**A. Bedingungen und Auflagen für die festgesetzten Baugebiete**  
 GEe1, GEe3  
 (Gliederung der Baugebiete im Sinne von § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO nach der möglichen Art der Betriebe und Anlagen und besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften bzw. Festlegung für einen besonderen Nutzungszweck gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB))

**A.1 GEe1 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen**  
 Im GEe1 - Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigen.

**Auflage:**  
 Die Schallemissionen je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche dürfen den Höchstwert von 61 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts nicht überschreiten.

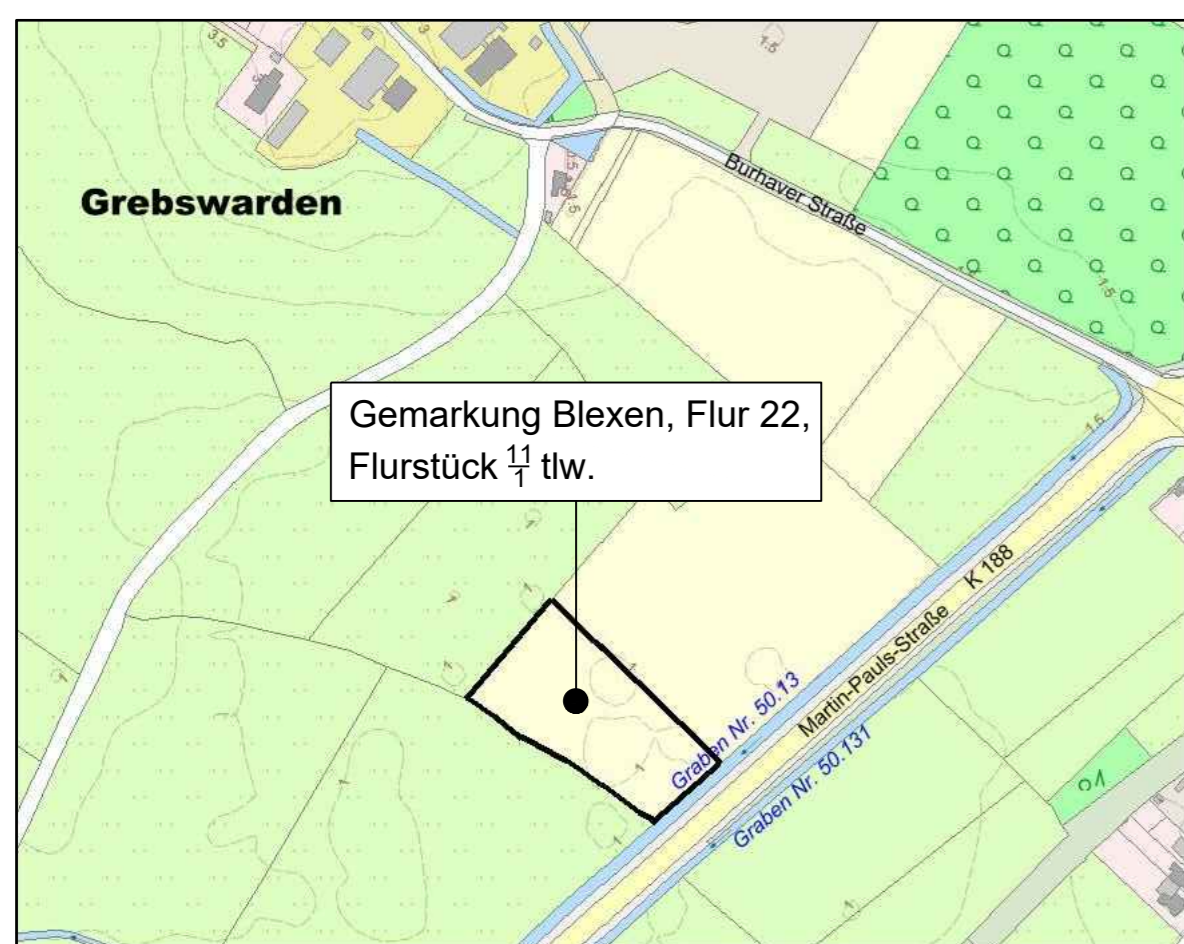
**A.2 GEe3 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen**  
 Im GEe3 - Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigen.

**Auflage:**  
 Die Schallemissionen je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche dürfen den Höchstwert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschreiten.

(Hinweis: Die Berechnung der flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgte auf Grundlage der DIN-18005 (Mai 1987) unter der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissionsort zum Immissionsort nach VDI 2714 (Ausgabe 1988))

**A.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (GEe1, GEe3)**  
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im GEe1 und GEe3 sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 (1) BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

**B. Ersatzmaßnahme (Waldersatz)**



Quelle: <https://sla.niedersachsen.de/landentwicklung/LEA/>

Der Bebauungsplan Nr. 37, 9. Änderung verursacht bei der Realisierung durch Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.

Auf dem Flurstück 11/1, Flur 22, Gemarkung Blexen steht eine Teilfläche von 8.320 m<sup>2</sup> für die Entwicklung eines landschafts- und standorttypischen Waldes zur Verfügung. Hiervon werden dem Plangebiet 320 m<sup>2</sup> als Waldausgleich zugeordnet.

- Im Zuge der Umsetzung der Ersatzmaßnahme sind die folgenden Maßnahmen erforderlich:
- Bepflanzung der Ersatzwaldfläche mit kennzeichnenden Baum- und Gehölzarten der Eichen-Hainbuchenwälder und / oder Sumpfwälder.
  - Es werden 320 Bäume in der Pflanzqualität Jungpflanzen / Forstware 60/100 im Raster 1x1 m gepflanzt.
  - Die Pflanzung erhält eine Fertigstellungspflege (1 Veg.-Periode) und eine Entwicklungspflege (2 Veg.-Perioden) und wird nach Abschluss der Entwicklungspflege einer weitgehend natürlichen Eigenentwicklung überlassen.
  - Es werden die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten gepflanzt.
  - Das Pflanzmaterial soll autochthoner (einheimischer) Herkunft sein.
  - Die räumliche Verteilung der Arten wird im Zuge der Ausführung festgelegt.
  - Die Pflanzung wird mit einem Wildschutzzäun eingezäunt.

Die Bepflanzung der Ersatzwaldfläche ist in der Pflanzperiode 2022 / 2023 vorgesehen.

**Pflanzliste für die Ersatzwaldfläche**

| Deutscher Name  | Wissenschaftl. Name | Anzahl (St.) |
|-----------------|---------------------|--------------|
| Stiel-Eiche     | Quercus robur       | 70           |
| Hainbuche       | Carpinus betulus    | 70           |
| Schwarz-Erle    | Alnus glutinosa     | 60           |
| Gemeine Esche   | Fraxinus excelsior  | 30           |
| Moor-Birke      | Betula pubescens    | 30           |
| Hasel           | Corylus avellana    | 30           |
| Eingr. Weißdorn | Crataegus monogyna  | 30           |

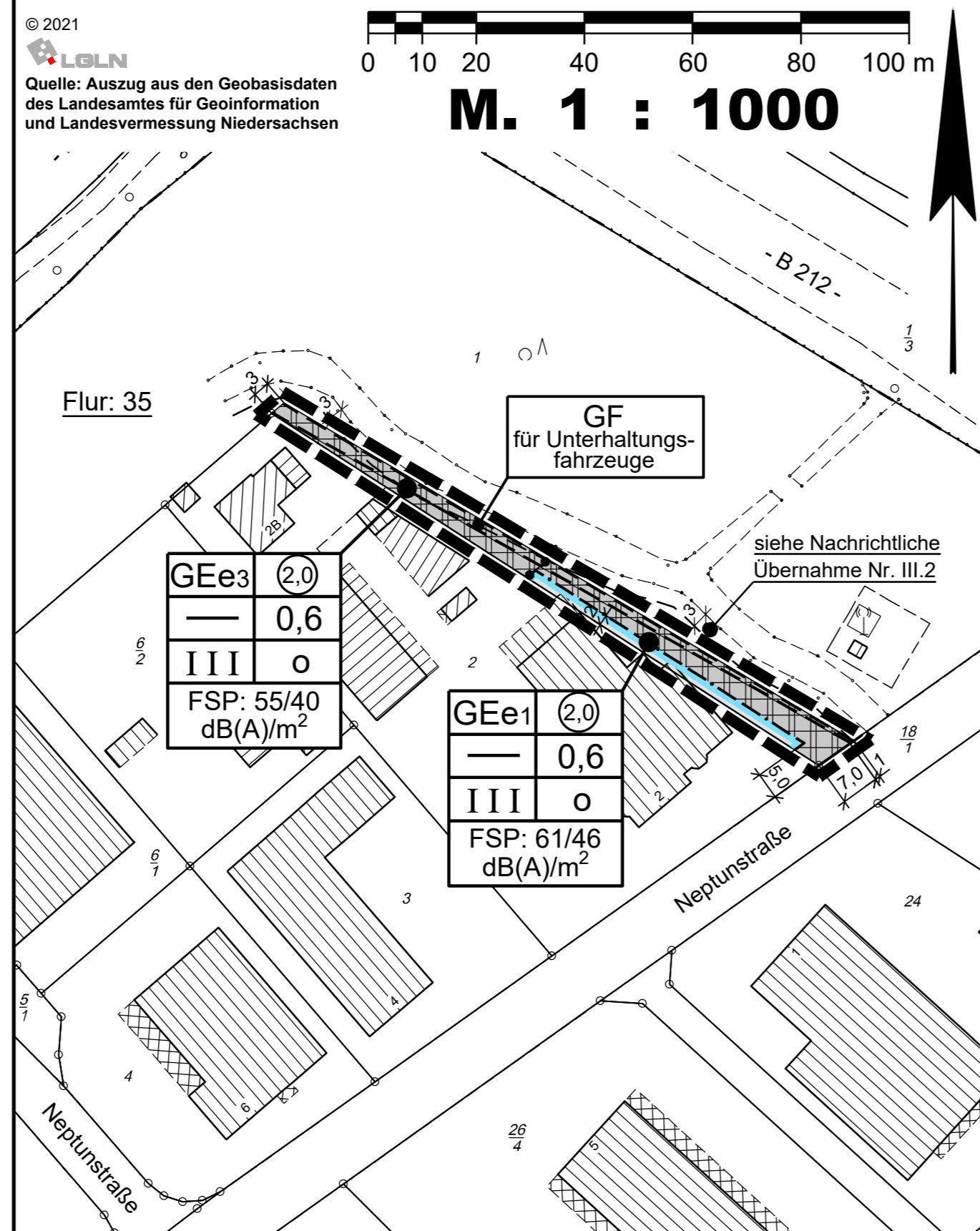
**C. Sonstige Ausschlüsse und Ausnahmeregelungen**

**C.1** Im Einzelfall können in den GEE-Gebieten Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und Grundflächenzahlen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.

**C.2** In den Gebieten GEe1 und GEe3 sind Wohngebäude und Wohnungen zulässig, jedoch nur für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

|  |                     |
|--|---------------------|
| Baugebiet                                      | Geschossflächenzahl |
| Baummassenzahl                                 | Grundflächenzahl    |
| Zahl der Vollgeschosse                         | Bauweise            |
| maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel |                     |



**II. Hinweise**

**II.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
 Mit Inkrafttreten der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Gewerbegebiet Einswarden" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne

- Nr. 37 "Gewerbegebiet Einswarden", rechtskräftig seit dem 16.11.1990,
- Nr. 37, 2. Änderung "Gewerbegebiet Einswarden", rechtskräftig seit dem 08.01.1993,
- Nr. 37, 7. Änderung "Gewerbegebiet westlich der Neptunstraße im Gewerbegebiet Einswarden", rechtskräftig seit dem 06.03.2009,

außer Kraft.

**II.2 Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stein- Konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Telefon: 04731 / 84249 und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. 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.

**II.3 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**  
 Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Nordenham (Walter-Rathenau-Straße 25, 26954 Nordenham) eingesehen werden.

**II.4 Artenschutz**  
 Das Fällen von Bäumen oder die Bauflächenvorbereitungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September) durchzuführen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

**III. Nachrichtliche Übernahmen**

**III.1 Altablagerungen/Schwermetalle**  
 Im Plangebiet wird der Prüfwert für Cadmium von 2 mg/kg TM überschritten (Untersuchung INFOCUS im Auftrag des Landkreises Wesermarsch, Feb. 2001) Sofern im Zuge von Baumaßnahmen kontaminierter Boden anfällt bzw. bewegt wird, ist das Merkblatt BBodSchG für das Stadtgebiet von Nordenham (Stand: Mai 2005) zu beachten.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder -kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

**III.2 Gewässerrandstreifen**  
 Entlang des Grabens (Gewässer III. Ordnung) ist ein Streifen von 3,0 m Breite als Gewässerrandstreifen von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

**Präambel und Ausfertigung**  
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Nordenham diesen Bebauungsplan Nr. 37 "Gewerbegebiet Einswarden", 9. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Nordenham, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

**Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Gewerbegebiet Einswarden", 9. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Nordenham, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

**Erarbeiten des Planentwurfes**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:  
**Büro für Stadtplanung, Giesemann und Müller GmbH**  
 Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55  
 Oldenburg, den .....  
 .....

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Nordenham, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Nordenham, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

**Erneute öffentliche Auslegung**  
 Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham 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 / § 4 a Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis zum ..... (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.  
 Nordenham, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Nordenham, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Nordenham hat den Bebauungsplan Nr. 37 "Gewerbegebiet Einswarden", 9. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Nordenham, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Nordenham, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 37 "Gewerbegebiet Einswarden", 9. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .... für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.  
 Nordenham, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Nordenham, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

**Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 37 "Gewerbegebiet Einswarden", 9. Änderung sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.  
 Nordenham, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Nordenham, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

**Beglaubigung**  
 Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Gewerbegebiet Einswarden", 9. Änderung stimmt mit der Urschrift überein.  
 Nordenham, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Nordenham, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

**Planunterlage für einen Bebauungsplan**  
 Kartengrundlage: Liegenheitskarte  
 Gemarkung: Blexen  
 Maßstab: 1:1000  
 Flur: 35  
 Auftrag: L1 -

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2021 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
 Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg  
 Katasteramt Brake (Unterweser)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenheitskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.02.2021).

Brake (Unterweser), den .....  
 Katasteramt Brake  
 Siegel

.....  
 (Unterschrift)

**Planzeichenerklärung**  
 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 2017

- Art der baulichen Nutzung**  

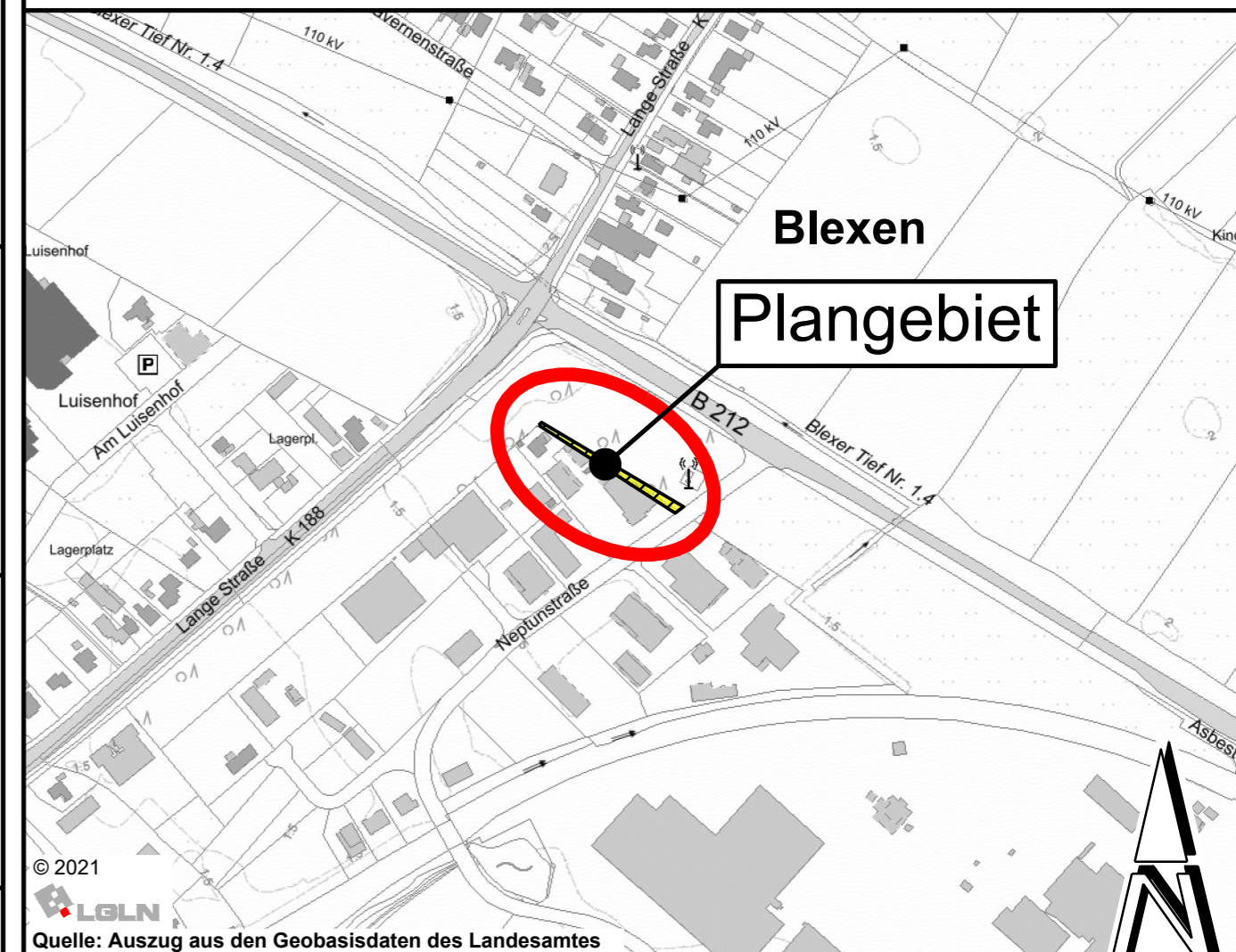
|  |      |  |
|--|------|--|
|  | GEe1 | Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen    |
|  | GEe3 | (s. Textliche Festsetzungen Nr. I A1 und A2) |
- Maß der baulichen Nutzung**  

|  |     |   |
|--|-----|---|
|  | GFZ | Geschossflächenzahl   |
|  | GRZ | Grundflächenzahl  |
|  | Z   | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  |
|  | FSP | maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A) / m <sup>2</sup> |
- Bauweise, Baugrenzen**  

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
|  | Baugrenze                            |
|  | Nicht überbaubare Grundstücksflächen |
|  | überbaubare Grundstücksflächen       |
|  | Offene Bauweise                      |
- Sonstige Planzeichen**  

|  |   |
|--|---|
|  | Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger und Unterhaltungsfahrzeuge zu belastende Flächen |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes                                       |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  |

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000



**Stadt Nordenham**  
 Landkreis Wesermarsch  
 Stand: 18.10.2022

**Bebauungsplan Nr. 37**  
**" Gewerbegebiet Einswarden "**  
**- 9. Änderung -**  
 (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)  
**- Entwurf -**