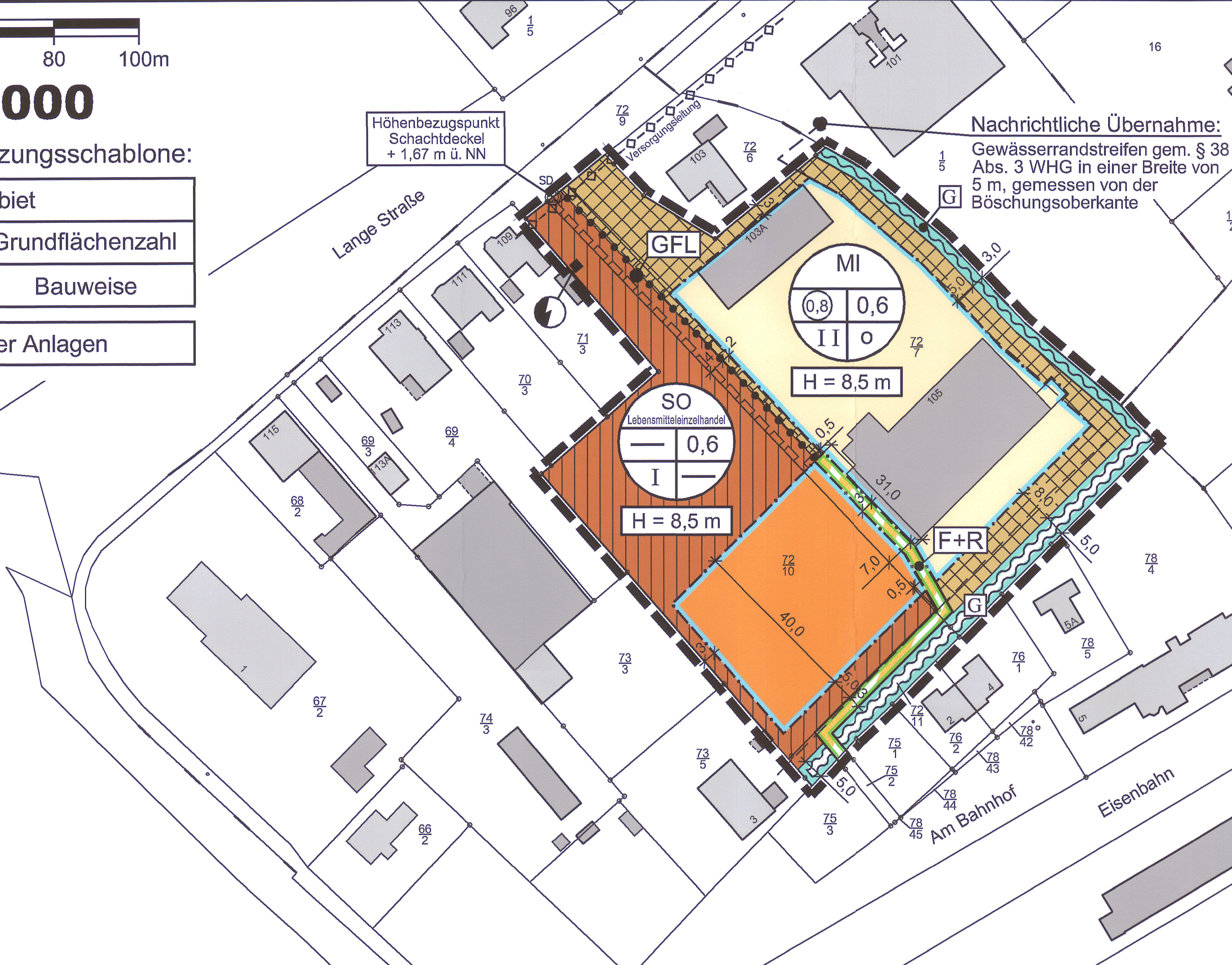


M. 1 : 1000

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	
Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

Gemarkung Blexen
Flur 23
Maßstab 1:500
Blattformat: A2
Projekt: 17-7513
Datum: 24.03.2017



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 "Sondergebiet Netto", 8. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Nordenham, den 30. JAN. 2019
Bürgermeister

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 08.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Sondergebiet Netto", 8. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 26.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nordenham, den 30. JAN. 2019
Bürgermeister

Erarbeiten des Planentwurfes
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55
Oldenburg, den 14.12.2017

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 08.06.2017 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 26.06.2017 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 05.07.2017 bis 04.08.2017 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 30. JAN. 2019
Bürgermeister

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 1990

- Art der baulichen Nutzung**
MI Mischgebiet
SO Sondergebiet SO Lebensmitteleinzelhandel (siehe Textl. Fests. Nr. 1.1)
- Maß der baulichen Nutzung**
0,8 GFZ Geschossflächenzahl
0,6 GRZ Grundflächenzahl
I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H = 8,5 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
Baugrenze
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
überbaubare Grundstücksflächen
O Offene Bauweise
- Verkehrsfächen - öffentlich -**
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
F+R = Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen**
Elektrizität
- Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses**
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
G = Graben
- Sonstige Planzeichen**
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Sondergebiet (SO) "Lebensmitteleinzelhandel"
Das Sondergebiet (SO) "Lebensmitteleinzelhandel" dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes.
Innerhalb des Sondergebietes (SO) ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb inklusive Backshop mit Cafébereich mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.150 m² zulässig. Der Verkaufsflächenanteil der nachfolgend aufgeführten Sortimentsliste für zentrenrelevante Rand- / Aktionssortimente beträgt höchstens 10 %.

Zentrenrelevante Sortimente

- Uhren, Schmuck
- Augenoptik und Hörgeräteakustik
- Sanitätswaren
- Sportartikel (inkl. Anglerbedarf, Jagdsport, Campingartikel usw.)
- Schuhe
- Lederwaren, Koffer, Taschen
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf
- Musikalien, Musikinstrumente
- Spielwaren
- Geschenkartikel, Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Tiernahrung, Tiere, zoolog. Artikel¹

¹ Anmerkung: Sonderfall möglich, wenn Ansiedlung im Randsortiment

Im Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel sind weiterhin zulässig Lager, Büro- und Verwaltungsräume sowie Stellplätze und alle zugehörigen Nebenanlagen.

1.2 Mischgebiet (MI)
Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe mit den unter Nr. 1.1 aufgeführten zentrenrelevanten Warensortimenten als Hauptsortiment nicht zulässig. Als Randsortiment sind zentrenrelevante Warensortimente bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
Weiterhin nicht zulässig sind:
• Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO,
• Tankstellen.
(§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.3 Grundflächenzahl
Im Sondergebiet (SO) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und Anlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist der gekennzeichnete Höhenbezugspunkt Schachtdeckel + 1,67 m ü. NN. Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe beträgt 8,50 m über dem unteren Bezugspunkt.
Die maximale Höhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. der Niedersächsischen Bauordnung, wie Schornsteine, Antennen, Geländer, Abgas- oder Abluftleitungen, oder für Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen (Solaranlagen), soweit sie als untergeordnete Nebenanlage am oder auf dem Baukörper errichtet werden.

1.5 Abstandsflächen
Abweichend von der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO, i. d. F. vom 03.04.2012) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB zwischen ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden im Plangebiet Abstände von mindestens 1/4 H (H = Gebäudehöhe gem. § 5 NBauO) und mindestens 3 m einzuhalten. § 6 NBauO (Hinzurechnung benachbarter Grundstücke) und § 7 NBauO (Abstände auf demselben Grundstück) bleiben unberührt und können weiterhin angewandt werden.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG

1.6.1 Stellplatzbegrünung
Im Bereich der erforderlichen Stellplatzflächen sind mindestens 7 standortheimische Laubbäume (Qualität: Stammumfang mindestens 12 / 14 cm) auf einem unversiegelten Pflanzbeet von mindestens 9 m² zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Sondergebiet Netto" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 37, rechtskräftig seit dem 16.11.1990, außer Kraft.

2.2 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, 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 / 79921 - 20 bzw. 22 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.

2.3 Leitungen
Im Plangebiet bestehen ggf. Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Vor dem Baubeginn von Bauvorhaben sind die aktuellen Bestandspläne bei den verschiedenen Versorgungsunternehmen einzuholen.

2.4 Artenschutz
Eine Beseitigung von Gehölzen oder Hecken darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Zu fallende Gehölze sind außerdem unmittelbar vor dem Eingriff auf das Nichtvorhandensein von genutzten Nistplätzen oder Höhlen zu überprüfen. Bei Fundstellen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die sonstige Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. April bis zum 15. Juli) erfolgen.

3 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 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.

3.2 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG
Entlang der Gräben (Gewässer III. Ordnung) ist ein Streifen von 5,00 m Breite als Gewässerrandstreifen von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

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

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Nordenham hat den Bebauungsplan Nr. 37 "Sondergebiet Netto", 8. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Nordenham, den 30. JAN. 2019
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 37 "Sondergebiet Netto", 8. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.02.2019 im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03.02.2019 in Kraft getreten.
Nordenham, den 27. FEB. 2019
Bürgermeister

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 37 "Sondergebiet Netto", 8. Änderung sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Nordenham, den
Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Sondergebiet Netto", 8. Änderung stimmt mit der Urschrift überein.
Nordenham, den
Bürgermeister

Planunterlage für einen Bebauungsplan
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 23
Gemarkung: Blexen Auftrag: L1 - 0190 / 2016
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2016 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Brake (Unterweser)
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.07.2016).
Brake (Unterweser), den 05.02.19
Katasteramt Brake

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000

Stadt Nordenham
Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 37
"Sondergebiet Netto"
- 8. Änderung -
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)