

BEBAUUNGSPLAN NR. 37, 7. ÄNDERUNG

der Stadt Nordenham

Gebiet westlich der Neptunstraße im Gewerbegebiet Einswarden

Maßstab 1:1000

I. Textliche Festsetzungen

A. **Bedingungen und Auflagen für die festgesetzten Baugebiete**
 GE_{E1}, GE_{E2}, GE_{E3}, GE_{E4}
 (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 Bedürfnissen und Eigenschaften)

A.1 GE_{E1} **Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen**
 Im GE_{E1}-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigen.
Auflage:
 Die Schallemissionen je m² Grundstücksfläche dürfen den Höchstwert von 61 dB (A) tags und 46 dB (A) nachts nicht überschreiten.

A.2 GE_{E2} **Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen**
 Im GE_{E2}-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigen.
Auflage:
 Die Schallemissionen je m² Grundstücksfläche dürfen den Höchstwert von 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts nicht überschreiten.

A.3 GE_{E3} **Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen**
 Im GE_{E3}-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigen.
Auflage:
 Die Schallemissionen je m² Grundstücksfläche dürfen den Höchstwert von 50 dB (A) tags und 35 dB (A) nachts nicht überschreiten.

B. **Grünordnungsplan (GOP)**
 Der Grünordnungsplan zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist rechtsverbindlicher Bestandteil der Bebauungsplanänderung.
 Es werden Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, als Ersatzmaßnahmen in den Ortsteilen Nordenham-Ellwürden und Nordenham-Phiesewarden (östlich des Ortsteiles). Diese Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Nordenham.

B.1 **GOP-Ersatzmaßnahme E1 im Ortsteil Ellwürden (Flurstück 85/2)**
 Bei der Ersatzfläche handelt es sich um das bisher als Marschengrund genutzte Flurstück 85/2, Gemarkung Abbehausen, Flur 8, mit einer Fläche von 7.490 m². Auf dem Flurstück soll der Biototyp „Laubforst aus einheimischen Arten WKH“ angesiedelt werden.

Festsetzung zu der Ersatzmaßnahme E1:

- Aufzucht des Flurstücks 85/2 zu einer zusammenhängenden Waldfläche mit dem Biototyp „Erlen- und Eschen-Sumpfwald (WNE)“ (Wald mit Dominanz von Erlen, Esche, Weiden, Birke oder anderen heimischen Baumarten auf nassen Standorten außerhalb von Quellbereichen, Mooren und Auen)
- Es werden 7.000 Bäume in der Pflanzqualität Jungpflanzen/Forstware 60/100 im Raster 1x1 m gepflanzt.
- Die Pflanzung wird nach Abschluss der Entwicklungsphase einer weitgehend natürlichen Eigenentwicklung überlassen.
- Es werden die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten gepflanzt. Das Pflanzmaterial soll autochthoner (einheimischer) Herkunft sein. Die Anteile der Arten und die räumliche Verteilung werden im Zuge der Ausführung unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortverhältnisse festgelegt.

B.2 **GOP-Ersatzmaßnahme E2 östlich des Ortsteils Phiesewarden am nördlichen Rand des Seeparkgeländes I (Flurstück 25/1, 24/1 tw., 24/2, 21/6 tw., 21/2, Flur 20, Gemarkung Blexen)**
 Die Ersatzmaßnahme E2 besteht aus zwei Teilflächen. In der nördlichen und größeren Teilfläche (5.804 m²) ist die Umwandlung und Aufwertung einer Grünlandfläche in eine Waldfläche vorgesehen. In der südlichen und kleineren Teilfläche (2.426 m²) soll eine ehemalige und seit längerem nicht bewirtschaftete Grünlandfläche ebenfalls in eine Waldfläche umgewandelt werden.

Festsetzung zu beiden Teilflächen der Ersatzmaßnahme E2:

- Aufzucht der Flurstücke 25/1 und 25/2 und 21/2, 21/6 tw., 24/1 tw., und 24/2 zu einer zusammenhängenden Waldfläche mit dem Biototyp „Laubforst aus einheimischen Arten WKH“, der sich zu dem Biototyp „Somstiger Sumpfwald (WNY)“ (Wald mit Dominanz von Erlen, Esche, Weiden, Birke oder anderen heimischen Baumarten auf nassen Standorten außerhalb von Quellbereichen, Mooren und Auen) entwickeln soll.
- Es werden 7.000 Bäume in der Pflanzqualität Jungpflanzen / Forstware 60/100 im Raster 1x1 m gepflanzt.
- Die Pflanzung wird nach Abschluss der Entwicklungsphase einer weitgehend natürlichen Eigenentwicklung überlassen.
- Es werden die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten gepflanzt. Das Pflanzmaterial soll autochthoner (einheimischer) Herkunft sein. Die Anteile der Arten und die räumliche Verteilung werden im Zuge der Ausführung unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortverhältnisse festgelegt.
- Bei Bedarf Nichtbepflanzung von Randstreifen, z. B. an Wohngrundstücken.

C. Sonstige Ausschüsse und Ausnahmeregelungen

C.1 Das Lagern und Behandeln von Nukleartstoffen ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig (siehe auch Begründung S. 14).

C.2 Im Einzelfall können in den GE_E-Gebieten Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und Grundflächenzahlen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahlen bzw. Baumassenzahlen nicht überschritten werden.

C.3 In den Gebieten GE_{E1}, GE_{E2} und GE_{E3} sind Wohngebäude und Wohnungen zulässig, jedoch nur für Aufsichtspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

II. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

* **Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (6) 3. BauGB)**

Schwermetalle
 In den Gewerbegebieten GE_{E1}, GE_{E2}, GE_{E3} sind Wohnungen zulässig. Daher können in Hausgärten, Nahgärten und Futterpflanzen- und Futtermittelgärten in diesen Gebieten, in denen Wohnungen zulässig sind, wird der Gehalt an Cadmium im Boden für erheblich gehalten (Beurteilung der Luft vom 22.11.1988 mit Hinweisen über Kontrollen und Maßnahmen in den Hausgärten).

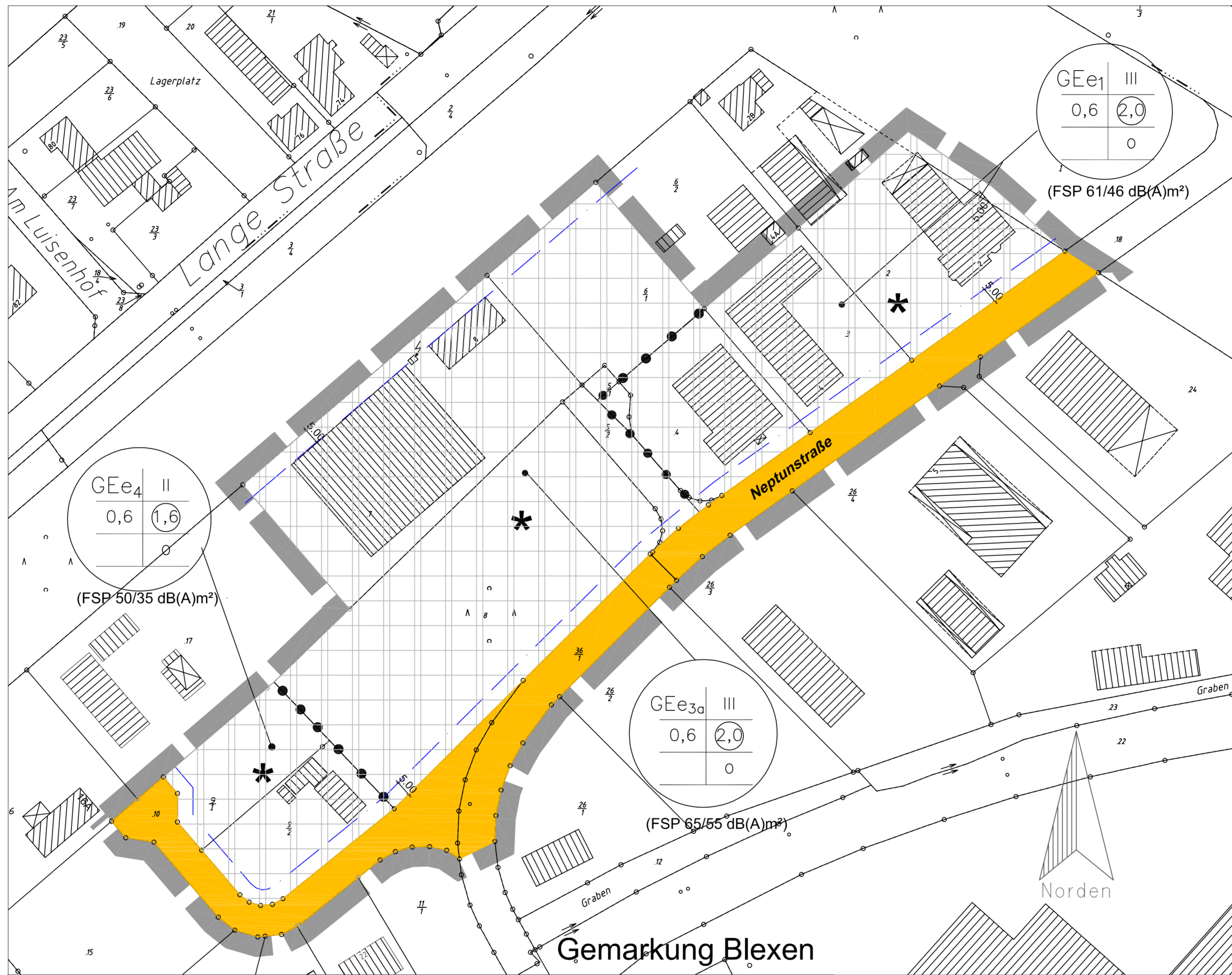
Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlackensowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, 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, Tel. 04731 84200 und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Tel. 0441 79921-20 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.

2. 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, Verleitungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

Hinweise

Diese Bebauungsplanänderung liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 446) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.



<p>Präambel und Ausfertigung</p> <p>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. 37, 7. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den rebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Nordenham, den 16.02.2009</p>	<p>Planungsstand: November 2006</p> <p>geändert am: 25.02.2008 Straßentfläche 14.07.2008</p> <p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Amt für Stadtentwicklung der Stadt Nordenham.</p> <p>Nordenham, den 16.02.2009</p> <p>I. A. Kania Planverfasser</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.10.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Nordenham, den 16.02.2009</p> <p>Siegel (LS)</p> <p>gez. Francksen Bürgermeister</p>
<p>Verfahrensvermerke</p> <p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37, 7. Änderung beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Nordenham, den 16.02.2009</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.12.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 08.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.01.2008 bis 15.02.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Nordenham, den 16.02.2009</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.03.2009 in Amtsblatt Nr. 7 für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Nordenham, den 11.03.2009</p> <p>Siegel</p> <p>gez. Francksen Bürgermeister</p>
<p>Planungsunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: 6832B</p> <p>Gemarkung: Blexen Flur: 35 Maßstab: 1:1000</p> <p>Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (VermG) vom 12.12.2002, Mds. GVBl. 2003 SS-VORIS 21160 01-1).</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.12.2007). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Orthofotografie ist einwandfrei möglich.</p> <p>Brake, den 11.02.2009</p>	<p>Erneute öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.03.2008 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 11.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.07.2008 bis 20.08.2008 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Nordenham, den 16.02.2009</p>	<p>Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Nordenham, den</p> <p>Siegel</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Katasteramt Brake</p> <p>gez. Schlässer Unterschrift</p>	<p>Siegel (LS)</p> <p>gez. Francksen Bürgermeister</p>	<p>Siegel (LS)</p> <p>gez. Francksen Bürgermeister</p>

Planzeichenerklärung

(Nach Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990)

1. Art der baulichen Nutzung

GE_E 1.3.1. Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 2.1. Grundflächenzahl
 2,0 2.5. Geschossflächenzahl
 II 2.7. Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o 3.1. offene Bauweise
 - - - 3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsfläche

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Größe des Geltungsbereiches
 31065 m²

BEBAUUNGSPLAN NR. 37

7. Änderung

Gebiet westlich der Neptunstraße
 im Gewerbegebiet Einswarden

Übersichtsplan M. 1:5000

