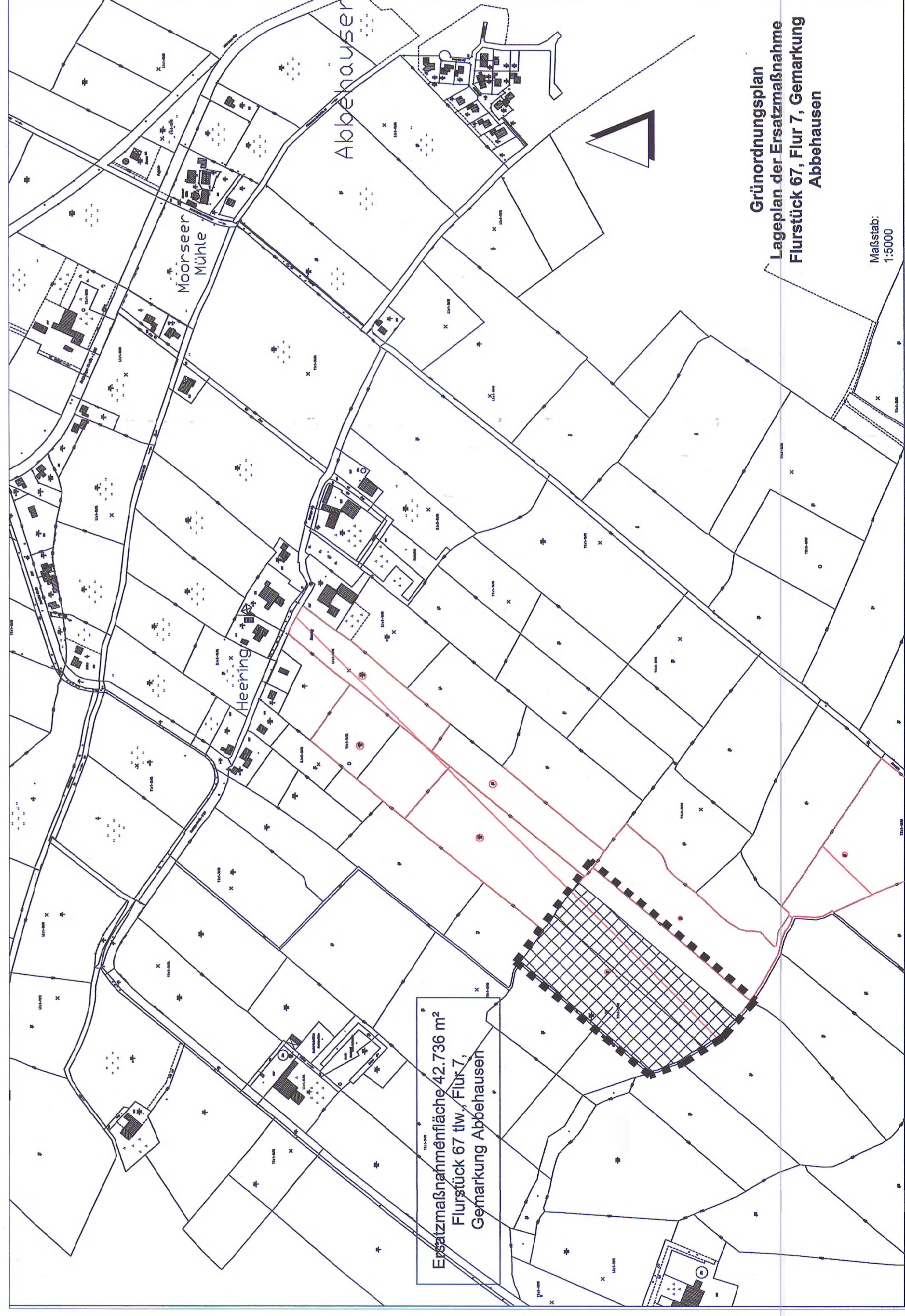
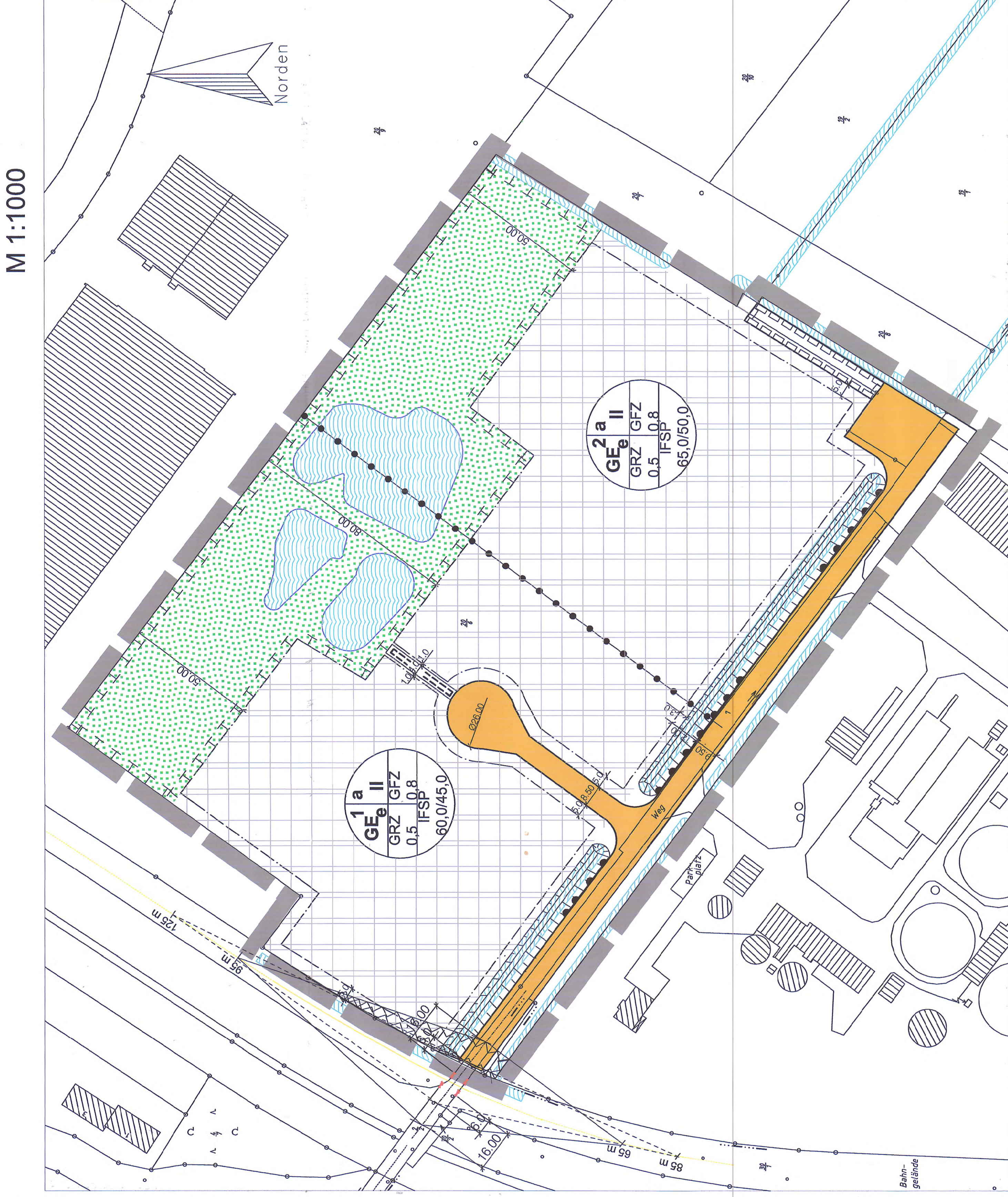


BEBAUUNGSPLAN NR. 112 der Stadt Nordenham

(Gebiet östlich der Martin-Pauls-Straße und nördlich der Straße "Am Klärwerk")



Planzeichenerklärung
(Gültig seit Inkrafttreten vom 18.12.1993)
Art der baulichen Nutzung
13.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe textl. Festsetzung Nr.4)

Maß der baulichen Nutzung
2.5. Grundflächenzahl
21. Geschosflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
Bauweise, Bauformen, Bauanlagen
3.3. abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung Nr.5)
3.5. Baugrenze
6.1. Straßeneinleitfläche
6.2. Straßenbegrenzungslinie
6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
9. Grünflächen
Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
10.1. Wasserflächen (Graben)
Sonstige Planzeichen
16.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
16.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
13.1. Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
IFSP
15.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
Abgrabung
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
15.8. Ungrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Neurechtliche Übernahme
1. Vorhandene offene Gräben und Gräben müssen gemäß dem Niedersächsischen Wasserrecht in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z. B. Verrohrung, Uferbefestigung, Ventilation, Verbreiterung und Entfüllungen sind nicht zulässig.
2. Wegen der eingeschränkten Übersicht auf die Bahnstrecke wird zur Sicherstellung der freizuhaltenden Sichtflächen gem. Elternbau- und Betriebsordnung (EBO) §11 (4) die aus Richtung Osten auf 10 km und aus Richtung Westen auf 20 km begrenzt.
Hinweis:
Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BauGB unter Zugrundelegung der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (GGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionseilengesetzes und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (GGBl. I S. 469).

Textliche Festsetzungen
1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Erschließungsstraßen, Feuerwehrzufahrten und Wege sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Bereich der Grünflächen, die im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt sind, verbindlich. Insbesondere sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der Grünflächen verbindlich.
3. Seitenstreifen (Halbruderalte Gras- und Staudenflur) sind zu erhalten und extensiv zu unterhalten (für einjährige Mähd mit Abtransport des Wärgutes und keine Düngung), so dass sich Halbruderalte Gras- und Staudenfluren entwickeln können, wie sie derzeit schon im Gebiet vorhanden sind.
An geeigneten Stellen der Seitenstreifen oder der Verkehrsflächen werden insgesamt 10 Bäume für die Kompensation der erdlichen Beeinträchtigungen des Schutzzones Kfz- und Luft gepflanzt.
Festsetzung Pflanzung von Einzelbäumen einheimischer Baumarten
- Anpflanzung insgesamt von 10 standortgerechten, heimischen Laubbäumen
- Bepflanzung mit - Hochstamm / Stammhöhe mind. 2 x v. z. t. mit Baalm, STU 14 - 16 cm
- Keine Verwendung von Neidgebüsch
- Zu verwendende Arten:
Acer spec.
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Betula pendula
Betula pubescens
Gemeine Esche
Silber-Eiche
Weidenröschen
Salix spec.
Sorbus aucuparia
Eberesche
Gewässerflächen (GE)
Die außerhalb der Baugrenzen bzw. die nicht versiegelbaren Bereiche der Baulflächen (insgesamt 8.911 m²) werden als Extensivrasen oder als Grünanlage gestaltet.
2a. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch an anderer Stelle zugeordnet.
In m² gegenüber zu versiegelbarer Fläche sind 1,80 m² Vegetationsflächen auf dem Grundstück im Bereich der Stadt Nordenham beizubehalten. Flurstück Nr. 67 bzw. der Flur 7, Gemarkung Abbahausen, entsprechend dem Grünordnungsplan zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken anzulegen.
Ersatzmaßparzelle Intensivgrünland der Märschen, Gemarkung Abbahausen, Flur 7, Flurstück 67 i.H.v.
Die Fläche (42.736 m²) wird im Rahmen der Ersatzmaßnahme in eine extensiv genutzte Grünlandfläche mit dauerhafter Nutzung als Weide oder zur Mähd mit dem folgenden Ziel umzuwandeln. Die Grünlandfläche soll durch die Nutzung als Weide und zur Förderung von Wiesenvogel-Lebensräumen umgewandelt. Das Flurstück wird an geeigneten Stellen verstädt. Dazu werden die vorhandenen Gruppen(reste) abgedämmt und kleinfächlige, flache Geländesenken angelegt.
Die Aufgaben orientieren sich an der „Maximavandart“ der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch (LKWesermarsch et al., 1999).
Zur Erreichung des angestrebten Entwicklungszieles sind folgende Nutzungsaufgaben zu beachten:
- Keine maschinelle Bodenbearbeitung in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.06.
- Keine Nebenmaßeuerung, keine Neuanesart.
- Keine chemischen Pflanzenschutzmittel.
- Report der Umwandlung von Grünland in Kulturland sowie der Einplanung, Planung, Ausführung und der Bewertung von 01.05. bis 15.06. mit max. 2 Großvieheinheiten GVE / ha, ab 15.06. mit max. 3 GVE / ha.
- 1. Mähd nicht vor dem 15.06., 2. Mähd erlaubt, keine 3. Mähd, jeweils Abtransport des Mähgutes.
- Anlage von 5 Kleinfächigen, bis 300 m² großen, Geländesenken, Tiefe bis 0,50 m, Wasserdichtung witterungsbedingt.
- Abdämmung, Anbau der Gruppen(reste) am Flurstückrand.
- In der Grünlandfläche werden mindestens 5 m breite und mindestens 50 m² große Bäume (Bäume) in Gruppen (Bäume) angelegt und nicht bewaldet. Sie werden in ausreichendem Abstand zu regelmäßig zu unterhaltenden Gräben ausgewiesen.
- Erfolgskontrolle.
- (Beschreibung siehe Grünordnungsplan (GOP))
Mit der Umsetzung der Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches ist spätestens mit dem Eingriff zu beginnen.
3. Zum Schutz vor Lärmimmissionen in den benachbarten Gebieten wird im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ein immisionsschwacher, flächenbezogener Schallschutzpegel (IFSP) von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts für die Teilfläche GE1 und 65 dB(A) tagsüber sowie 50 dB(A) nachts für die Teilfläche GE2 für das Gewerbegebiet festgesetzt.
Schallschirmmaßnahmen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmungsmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Schimmwertes bezüglich der relevanten Immissionswerte des Flächenschallschutzpegels zugerechnet werden. (siehe Anlage 2). Schallschirmmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 112).
4. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO darf im Bereich des Gewerbegebietes die Länge der Gebäude bis 100 m betragen.
5. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ist
a) im Bereich der östlichen Straße zugunsten der Flurstücke 207, 2010 und 192 (Deponiegelände) und
b) im nördlichen Bereich zwischen Wendehammer und Grünfläche zugunsten des Flurstückes 206 i.H.v. (Grünfläche mit 3 Wasserflächen) festgesetzt.

Grünordnungsplan
Lageplan der Ersatzmaßnahme
Flurstück 67, Flur 7, Gemarkung Abbahausen
Mästab: 1:3000

Lageplan der Ersatzmaßnahme
Flurstück 192 i.H.v. 207, 2010 bzw. Flur 30
Gemarkung Blaxen
- Bodendeckungsplan (Beschreibung siehe Grünordnungsplan GOP, Pkt. 10, ab Seite 19)
Mästab 1:2000

Planzeichenerklärung
(Gültig seit Inkrafttreten vom 18.12.1993)
Art der baulichen Nutzung
13.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe textl. Festsetzung Nr.4)

Maß der baulichen Nutzung
2.5. Grundflächenzahl
21. Geschosflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
Bauweise, Bauformen, Bauanlagen
3.3. abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung Nr.5)
3.5. Baugrenze
6.1. Straßeneinleitfläche
6.2. Straßenbegrenzungslinie
6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
9. Grünflächen
Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
10.1. Wasserflächen (Graben)
Sonstige Planzeichen
16.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
16.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
13.1. Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
IFSP
15.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
Abgrabung
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
15.8. Ungrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Präambel und Aufzählung
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bauprozesses (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Nordenham diesen Bebauungsplan Nr.112, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinander textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.
Nordenham, den 13.03.2003

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.10.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.11.2001, ersichtlich beim Gemeindeforum.
Nordenham, den 13.03.2003

Planunterlagen
Kartengrundlage: Allgemeines Legendenbuch
Gemarkung: Blaxen Flur: 30 Mästab: 1:1000
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 2 des Niedersächsischen Wasserrechts vom 12.12.2002, Nr. 09/03/2003 S. 03/05/02/180 D1).
Die Dauer der öffentlichen Auslegung wird am 28.02.2003 ersichtlich beim Gemeindeforum.
Die Darstellung der Grenzen und der räumlichen Anlagen entspricht dem Stand vom 25.07.2003. Sie ist hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem Stand der Dinge im Zeitpunkt der Aufstellung nicht verbindlich.
Bresle, den 13.03.2003

Planerlass
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgefertigt vom Fachbereich Bau und Umwelt der Stadt Nordenham.
Nordenham, den 13.03.2003

Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplan ist der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist am 28.02.2003 bis zum 11.03.2003 ersichtlich beim Gemeindeforum.
Nordenham, den 13.03.2003

Ersatz öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplan ist der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist am 28.02.2003 bis zum 11.03.2003 ersichtlich beim Gemeindeforum.
Nordenham, den 13.03.2003

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.2003 als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Nordenham, den 11.12.2003

Verzögerung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verzögerung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Nordenham, den 01.03.11

Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Nordenham, den 01.03.11