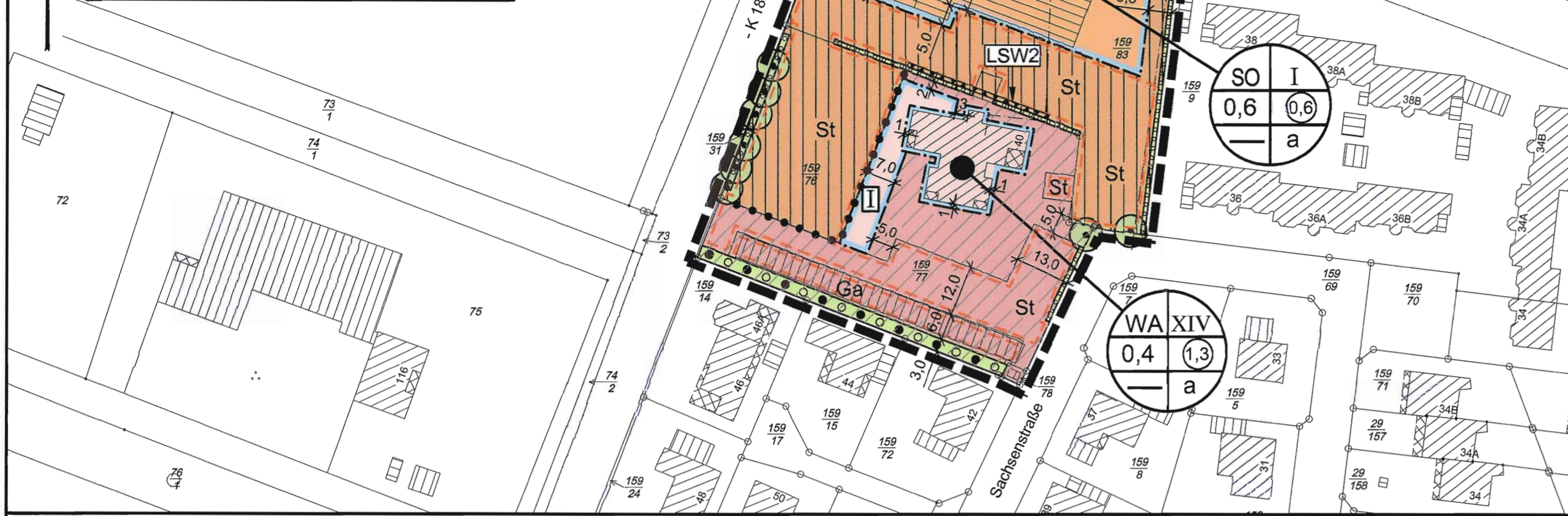


M. 1 : 1000

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise



1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Sondergebiet Einzelhandel (SO)
Das Sondergebiet Einzelhandel (SO) dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes des Lebensmitteleinzelhandels. Innerhalb des Sondergebietes (SO) ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.200 qm zulässig. Auf insgesamt maximal 25 % der Verkaufsfläche sind Aktionswaren außerhalb des üblichen Lebensmittelsortiments zulässig. Weiterhin zulässig sind Lager, Büro- und Verwaltungsräume sowie Stellplätze und alle zugehörigen Nebenanlagen.

1.2 Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Anlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO um mehr als 50 % ist auch über eine GRZ von 0,8 hinaus ausnahmsweise zulässig, sofern diese in wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterterrassen, wasserdurchlässiges Pflaster u.s.w.) hergestellt sind. Soweit es sich bei diesen Anlagen um Gebäude (Garagen, Nebenanlagen) handelt, ist die textliche Fests. 1.5.4 anzuwenden.

1.3 Abweichende Bauweise (a)
Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

1.4 Lärmschutzmaßnahmen für Einzelhandelsbetriebe
Unter Bezugnahme auf den schalltechnischen Bericht (Schallschutzgutachten (Nr. 2093-13-d-iz., s. Anlage 1 der Begründung) sind folgende Lärmschutzmaßnahmen notwendig:
• Die Stellplatzoberflächen sind aus glattem Pflaster mit Fugenbreiten < 3 mm herzustellen.
• Einzelhandelsbetriebe müssen lärmarme Einkaufswagen verwenden.
• Nördlich der Ladezone des großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist im gekennzeichneten Bereich (LSW 1) eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,2 m entsprechend den Darstellungen im Gutachten Nr. 2093-13-d-iz zu errichten.
• Am südlichen Rand des SO ist im gekennzeichneten Bereich (LSW 2) auf einer Länge von 35 m eine Lärmschutzwand mit nach Norden abknickender 1,5 m tiefer Dachfläche und einer Höhe von insgesamt 3 m, entsprechend den Darstellungen im Gutachten Nr. 2093-13-d-iz, zu errichten.

Untere Bezugshöhe für die erforderlichen Lärmschutzanlagen ist die Geländehöhe der unmittelbar angrenzenden Stellplatzanlage.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen
1.5.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Die für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz je 1,5 qm zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste 1

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)
Prunus spinosa	(Schlehdorn)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Schneeball)

1.5.2 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
Auf den für das Anpflanzen von Sträuchern festgesetzten Flächen sind lebende Hecken mit Sträuchern der Pflanzliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Anfangspflanzung sind 3 Gehölze je laufenden Meter zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Unterbrechungen für Zuwegungen bis zu 5 m Breite sind zulässig.

Pflanzliste 2

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)

1.5.3 Einzelbäume
Die festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des SO ist die Baumreihe am Mittelweg durch zwei Einzelbäume der gleichen Art zu ergänzen. Abgängige Gehölze sind durch eine Gehölzanpflanzung der Art nach zu ersetzen. Dabei kann vom Standort bis zu 3 m abgewichen werden, wenn die Belange der Grundstücksnutzung dies erfordern. Bei Neuanpflanzungen müssen die Bäume einen Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) von 12 - 14 cm aufweisen und ein unversiegeltes Pflanzbeet (Baumscheibe) von mindestens 6 qm erhalten.

1.5.4 Garagen und Nebenanlagen
Im Plangebiet sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Abstellräume und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO soweit es sich um eingeschossige Gebäude handelt, mit einem begrünten Dach (mind. 5 cm vegetationsfähigem Substrat) herzustellen. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Lärmschutzanlagen.

2 Nachrichtliche Übernahmen

2.1 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.

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

2.3 Sichtfelder
Gemäß dem Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG) ist das Anlegen von Anpflanzungen (z. B. Bäume, Sträucher, Hecken etc.), Zäunen, Stapeln, Haufen und anderen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Einrichtungen untersagt, wenn sie die Verkehrssicherheit und hier insbesondere die Sicht im Kreuzungsbereich beeinträchtigen.

3 Hinweise

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

3.2 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A "Gebiet südlich des Erich-Lampe-Weges und östlich des Mittelweges" treten die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A, rechtskräftig seit dem 04.06.2010, außer Kraft.

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. 3 A "Gebiet südlich des Erich-Lampe-Weges und östlich des Mittelweges", 9. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Nordenham, den 06. JAN. 2015
Bürgermeister

Verfahrensvermerk / Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 14.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 A "Gebiet südlich des Erich-Lampe-Weges und östlich des Mittelweges", 9. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 02.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nordenham, den 06. JAN. 2015
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 23.10.2014
Gieselmann

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 26.09.2013 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 15.05.2014 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 23.05.2014 bis 23.06.2014 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Nordenham, den 06. JAN. 2015
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 24.07.2014 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 28.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.08.2014 bis zum 03.09.2014 (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
Nordenham, den 06. JAN. 2015
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Nordenham hat den Bebauungsplan Nr. 3 A "Gebiet südlich des Erich-Lampe-Weges und östlich des Mittelweges", 9. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.10.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Nordenham, den 06. JAN. 2015
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 3 A "Gebiet südlich des Erich-Lampe-Weges und östlich des Mittelweges", 9. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.12.2014 im Amtsblatt Nr. 30 für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 11.12.2014 in Kraft getreten.
Nordenham, den 06. JAN. 2015
Bürgermeister

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 A "Gebiet südlich des Erich-Lampe-Weges und östlich des Mittelweges", 9. Änderung sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Nordenham, den
Bürgermeister

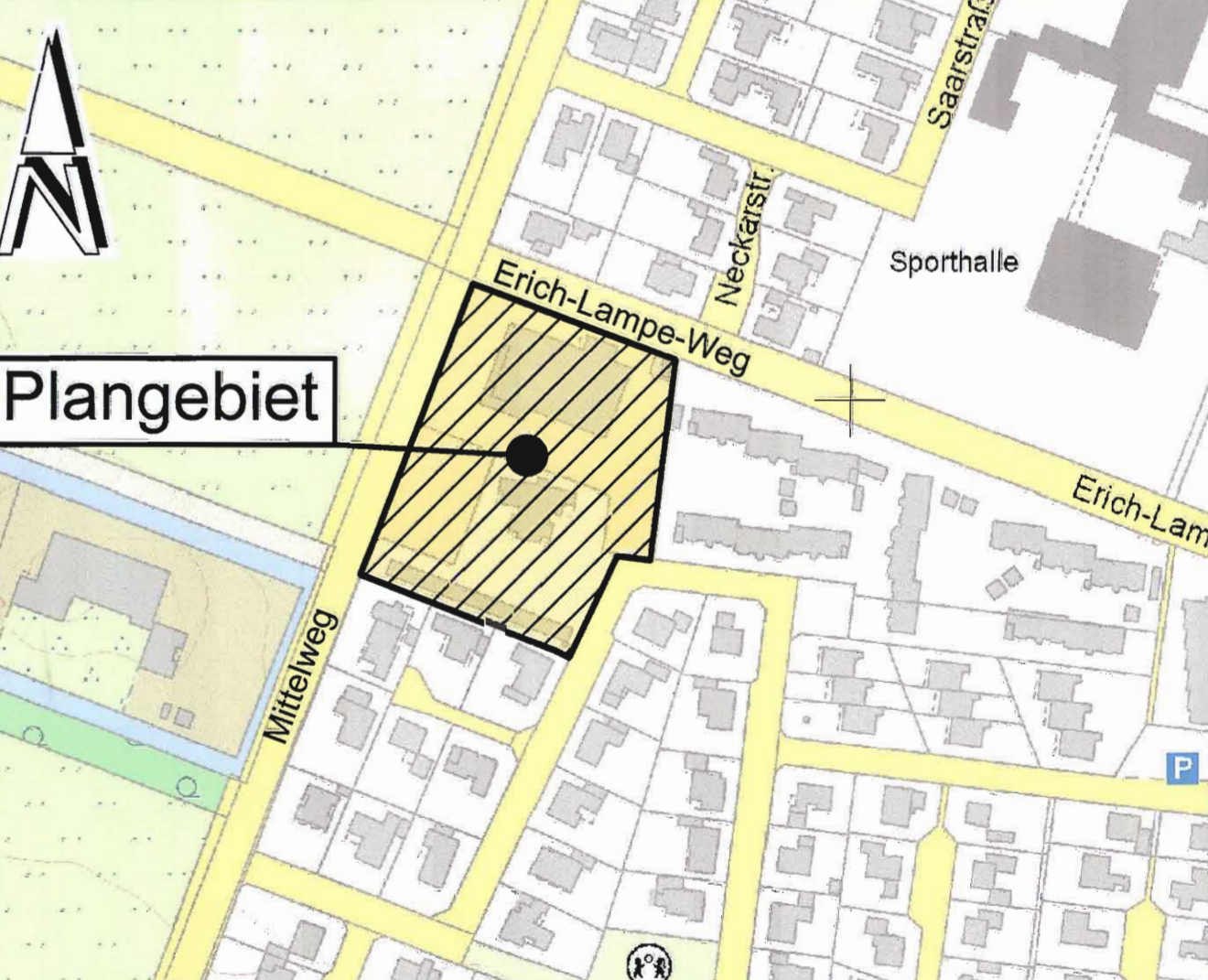
Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 3 A "Gebiet südlich des Erich-Lampe-Weges und östlich des Mittelweges", 9. Änderung stimmt mit der Urschrift überein.
Nordenham, den
Bürgermeister

Planunterlage für einen Bebauungsplan
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Nordenham Flur: 16
Maßstab: 1:1000 Auftrag: L 4 - 285 / 2013
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.09.2013).
22.12.14
Brake (Unterweser), den
Katasteramt Brake
Schlüßer, Vermessungsoberrat
(Unterschrift)

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und Baunutzungsverordnung 1990
- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - SO Sondergebiet SO Einzelhandel (siehe Textl. Fests. Nr. 1.1)
 - Maß der baulichen Nutzung
 - 1,3 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - 0,6 GRZ Grundflächenzahl
 - I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Bauweise, Baugrenzen
 - Baugrenze
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - überbaubare Grundstücksflächen
 - a abweichende Bauweise
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Hier: = Gasregelstation
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
 - Sonstige Planzeichen
 - Ga St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Hier: Ga = Garagen St = Stellplätze
 - Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
Hier: LSW = Lärmschutzwand (siehe Textl. Fests. 1.4)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 2500



Stadt Nordenham
Landkreis Wesermarsch
- Urschrift -

Bebauungsplan Nr. 3 A
" Gebiet südlich des Erich-Lampe-Weges und östlich des Mittelweges " - 9. Änderung -
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)