

SATZUNG DER STADT GEESTLAND ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 212 „ZUM HOLZ“ ORTSCHAFT KÜHRSTEDT

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Geestland diesen Bebauungsplan Nr. 212 „Zum Holz“, Ortschaft Kührstedt, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Geestland, den (Der Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am 11.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 22.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Geestland, den (Der Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung / Vereinfachtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am 11.12.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 gem. § 13 (2) 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Geestland, den (Der Bürgermeister)

Änderungen nach der Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geringfügig geändert. Gemäß § 4a (3) i.V.m. § 13 BauGB wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und Bürgern wurde mit Schreiben vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Geestland, den (Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Geestland hat den Bebauungsplan nach der Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Geestland, den (Der Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am In Kraft getreten.

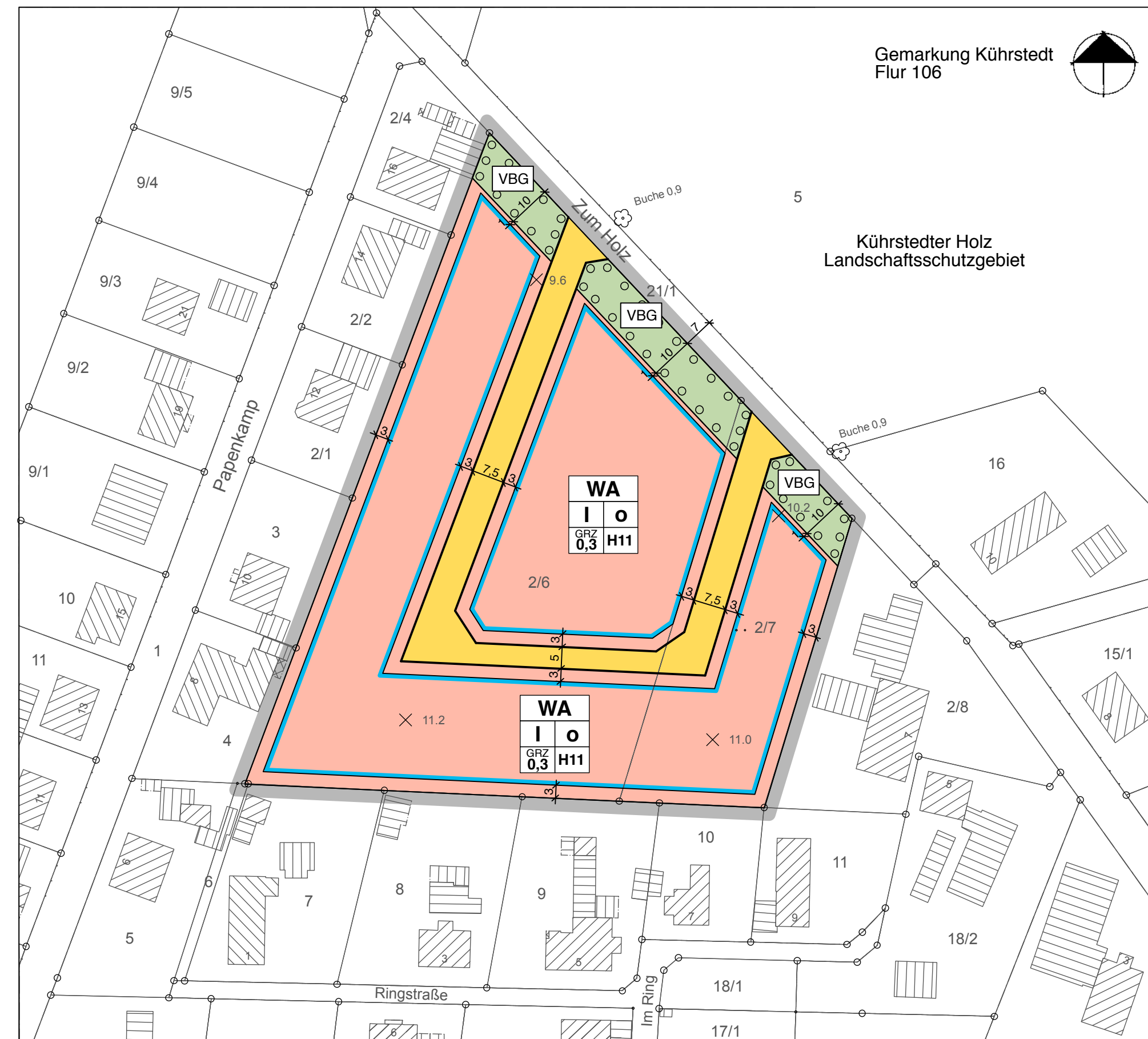
Geestland, den (Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Geestland, den (Der Bürgermeister)

I. Planzeichnung



III. Textliche Festsetzungen

Für die Ausführung dieses Bebauungsplans gelten nachstehende textliche Festsetzungen:

1. Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. (s.a. örtliche Bauvorschrift Nr. 1)

3. Grünordnung (§ 9 (1) 15, 20, 25 a/b BauGB)

3.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1) Für die Entwicklung zu einem standortgerechten Gehölzbestand mit Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

(2) Pflanzliste: Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Eberesche, Sandbirke, Stechpalme, Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna, -laevigata), Schlehe, Hundsrose, Holunder, Haselnuß.

(3) Pflanzqualitäten als Mindestanforderungen:
- Bäume (als Hochstamm): 10 - 12 cm Stammumfang;
- Sträucher: 60 - 100 cm Höhe.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

1. Anzahl der Stellplätze (§ 47 NBauO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind mindestens 2 private Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Carports und Garagen sowie Zufahrten mit einer Länge von mindestens 6 m können als Stellplatz angerechnet werden. (s.a. textl. Festsetzung Nr. 2)

Örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2. Gebäude und Dächer

(1) Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind grundsätzlich nur geneigte Dächer mit symmetrischen Dachneigungen von 15° – 50° zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt + 11,0 m. Die maximale Traufhöhe beträgt + 6,5 m.

Kartengrundlage:
Liegenchaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2016 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenchaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

..... (Unterschrift) (Siegel)

3. Bauvorschriften

(1) Die zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens für Hauptgebäude beträgt maximal + 0,6 m.
(2) Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt die Mitte der Fahrbahn, von der das Gebäude erschlossen wird.
(3) Als Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen Außenseite Wand und Außenseite Dach definiert.

4. Lage der Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig. Aus besonderen technischen Gründen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

5. Ordnungswidrigkeiten (§ 80 (3) NBauO)

Ordnungswidrig gem. § 80 (3) NBauO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 4 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

IV. Hinweise

1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Kührstedt. Die Auflagen der Schutzzoneverordnung sind einzuhalten.

2. Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Knochensplitter sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon 04745-94390) 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.

3. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf Grundlage folgender Vorschriften zustande gekommen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planverfasser

Planungsbüro Dierk Brockmüller
Städteplaner Architekten Hamburg
www.brockplan.de

Hamburg, den (Dipl.-Ing. Dierk Brockmüller)

II. Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16, 17, 19, 20, 21 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (z.B. GRZ 0,3)

I Zahl der Vollgeschosse (z.B. zweigeschossig) als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

— Baugrenze

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 16 BauNVO)

H 11 Höhe der baulichen Anlagen in Metern (z.B. 11 m), als Höchstmaß

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

■ VBG Verkehrsbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 a/b BauGB)

○ ○ ○ ○ ○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

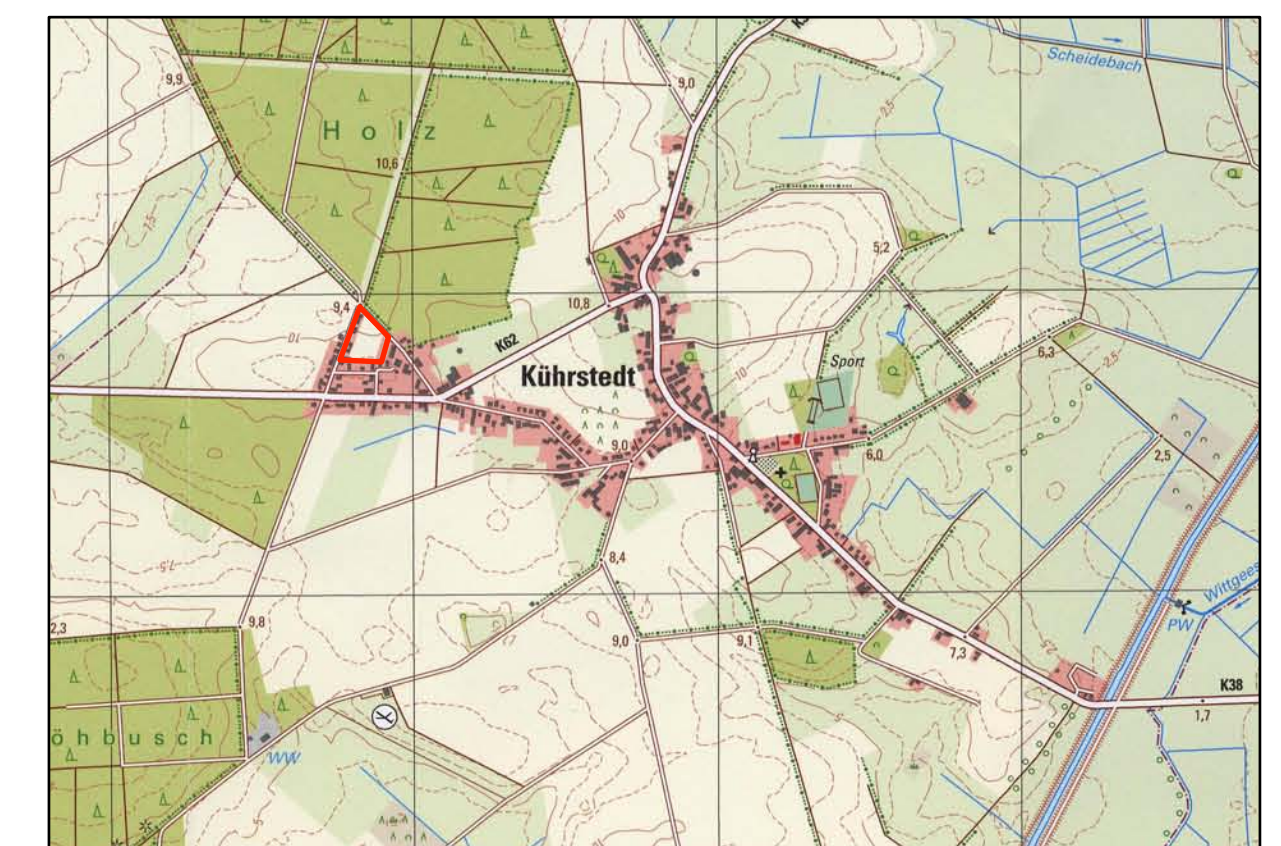
— Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

43/3 Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Übersichtsplan M 1 : 25.000



STADT GEESTLAND
LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 212
„ZUM HOLZ“
ORTSCHAFT KÜHRSTEDT

Entwurf

05.12.2017