SATZUNG DER STADT GEESTLAND ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „WIEDACKER - OSTERVIERTEL", ORTSCHAFT SIEVERN - 6. ÄNDERUNG

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 diese 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wiedacker-Osterviertel", Ortschaft Sievern, 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 ..... die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Geestland, den ....
(Der Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung / Vereinfachtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf 6. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ng zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der B-Plan-Änderung mit der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 13 (2) 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Geestland, den ....
(Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Geestland hat die 6. Änderung des Bebauungsplan nach 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

Die 6. Änderung des Bebauungsplans ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekanntgemacht worden. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 ist damit am ..... in Kraft getreten.

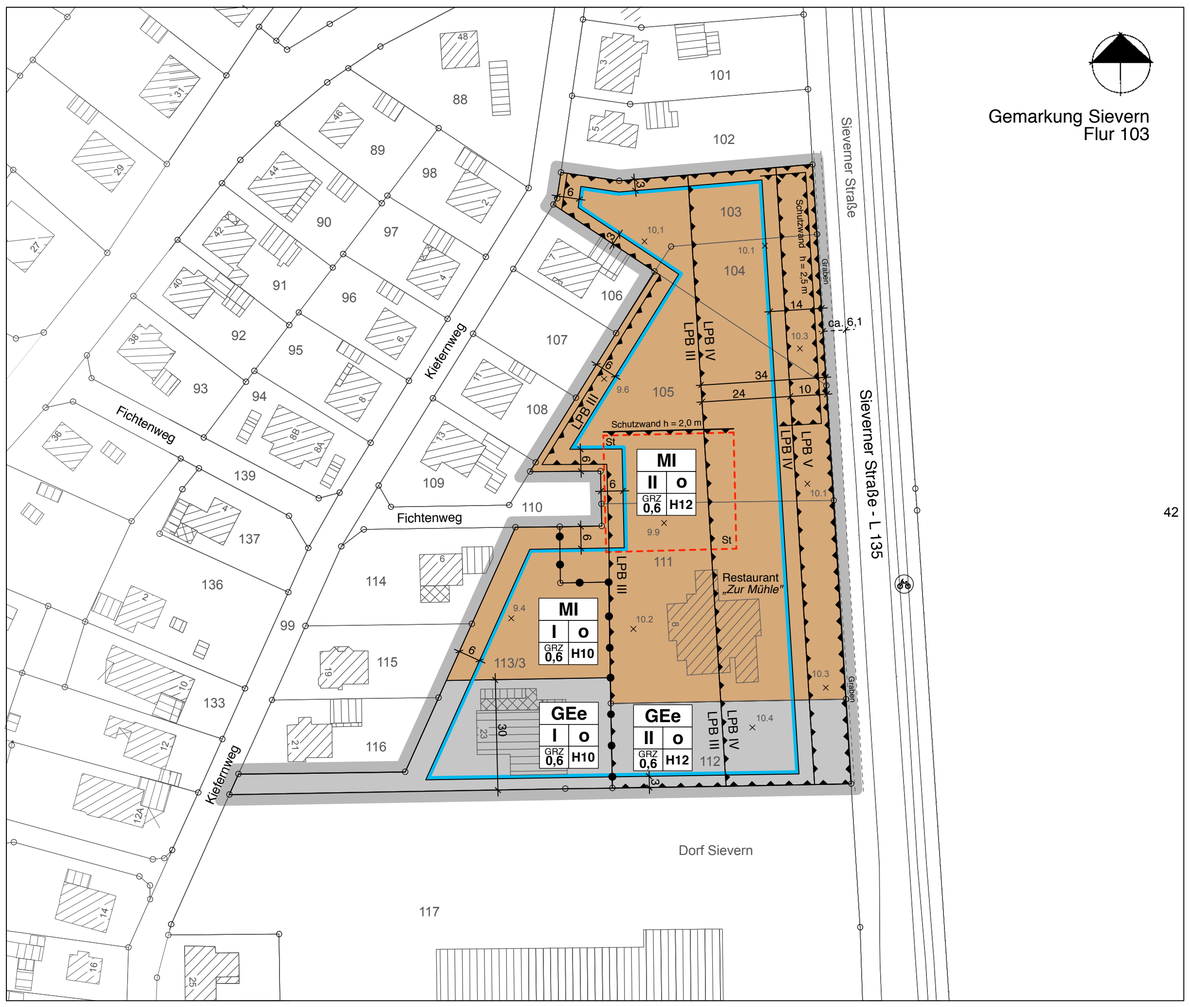
Geestland, den ....
(Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 6. Änderung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 6 Änderung des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Geestland, den ....
(Der Bürgermeister)

M 1 : 1.000



II. Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 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.

I. Festsetzungen

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

- **MI** — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- **GEe** — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (s. textliche Festsetzung Nr. 1)

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

- **GRZ 0,6** — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (z.B. GRZ 0,6)
- **II** — 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 10** — Höhe der baulichen Anlagen in Metern (z.B. 10 m), als Höchstmaß

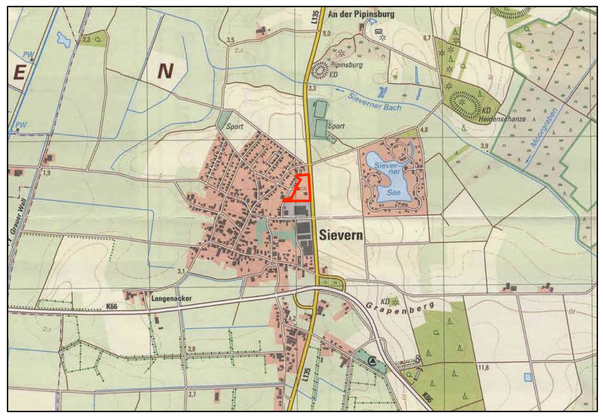
Sonstige Planzeichen

- St — Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 22 BauGB)
- LPB III — Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - hier: Lärmpegelbereich III (s. textliche Festsetzung Nr. 3 Abs. 1 und 2)
- H = 2,0 m — Lärmschutzwand mit Angabe der Höhe (z.B. 2 m) (s. textliche Festsetzung Nr. 3 Abs. 3)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (insb. Bauhöhen)

II. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- 105 — Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)
- × 7,7 — Höhenmesspunkt mit Angabe der Höhe in Metern ü.NN (z.B. 7,7 m ü.NN)

Übersichtsplan M 1 : 25.000



Topographische Karte TK25 © 2013 LGLN

II. Textliche Festsetzungen

Für die Ausführung dieses Bebauungsplans gelten nachstehende textliche Festsetzungen:

1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind ausschließlich Nutzungsarten zulässig, die gem. § 6 BauNVO zulässig sind und das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Bauhöhe (§§ 16 u. 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung jeweils als Höchstmaß eingetragen. Als Bezugsebene für die festgesetzten Höhen gilt die Geländeoberfläche gemäß § 5 (9) NBauO.

3. Lärmschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

(1) Für den Geltungsbereich dieses B-Planes sind "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" mit der Zweckbestimmung Lärmpegelbereich **LPB III**, **LPB IV** und **LPB V** gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Kap. 5.5.1., Tab. 8) festgesetzt. Innerhalb der Lärmpegelbereiche müssen die seitlichen und die straßenseitigen Außenbauteile von Wohn- und Büroräumen in Neu- und Anbauten folgenden Anforderungen gem. DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)	für Wohnräume	für Büroräume
LBP III (erf. $R'_{w,res}$)	35 dB	30 dB
LBP IV (erf. $R'_{w,res}$)	40 dB	35 dB
LBP V (erf. $R'_{w,res}$)	45 dB	40 dB

(2) In Aufenthaltsräumen sind Außenflächen, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Deren Schalldämmungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

(3) Schallschutzwände und/oder -wälle; soweit in der Planzeichnung festgesetzt:
1. Am Restaurant-Parkplatz und an der Landesstraße sind Schallschutzanlagen in Form von Wänden, Wällen oder als Kombination aus beiden zu errichten.
2. Wände sind mit einer flächenbezogenen Masse von mind.15 kg/m^2 auszuführen.
3. Die Lage und Höhe der Schutzanlagen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Schutzwände/-wälle sind zu begrünen.
4. Abweichungen von den Festsetzungen für die Schallschutzwände/-wälle sind auf Grundlage schalltechnischer Nachweise zulässig.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 84 NBauO)

1. 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.

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

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

3. Ordnungswidrigkeiten (§ 80 (3) NBauO)

Ordnungswidrig gem. § 80 (3) NBauO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 und 2 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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.

2. 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).

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Wesermünde

Planverfasser

Planungsbüro Dierk Brockmöller
Städteplaner Architekten Hamburg
www.brockplan.de

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

STADT GEESTLAND
LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1
„WIEDACKER - OSTERVIERTEL"
ORTSCHAFT SIEVERN
6. ÄNDERUNG

Entwurf

21.08.2018