

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 59 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste diesen Bebauungsplan Nr. 56 "Langer Acker", Nordholz - 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Wurster Nordseeküste, den 09.07.2021

Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 56 "Langer Acker", Nordholz - 1. Änderung der Gemeinde Wurster Nordseeküste wurde ausgefertigt vom: PLANUNGSBURO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STADTBAU • ÖKOLOGIE, Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen, Hechthausen, den 09.07.2021

Planunterlage: Liegenschaftskarte
Kontingunderlage: Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Republikation Osterrdorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die sonstigen baulichen Anlagen nach (Sinn vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der städtebaulichen Anlagen gegenüber unverändert.

Die Übereinstimmlichkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort)..... den (Datum).....

(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat in seiner Sitzung am 27.04.2021 die Aufteilung des Bebauungsplans Nr. 56 "Langer Acker", Nordholz - 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.2021 öffentlich bekannt gemacht worden.

Wurster Nordseeküste, den 09.07.2021

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 56 "Langer Acker", Nordholz - 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.04.2021 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltschutzbezogenen Stellungnahmen haben vom 06.05.2021 bis 07.06.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wurster Nordseeküste, den 09.07.2021

Bürgermeister

Sitzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat den Bebauungsplan Nr. 56 "Langer Acker", Nordholz - 1. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.07.2021 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wurster Nordseeküste, den 09.07.2021

Bürgermeister

Behördenanfrage

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 56 "Langer Acker", Nordholz - 1. Änderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 56 "Langer Acker", Nordholz - 1. Änderung ist demnach in Kraft getreten.

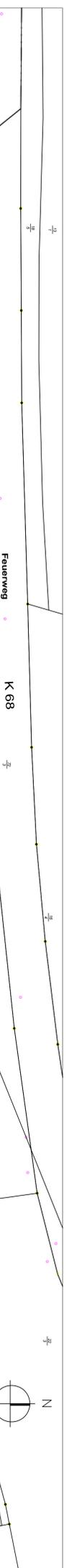
Wurster Nordseeküste, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Inhalte eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 56 "Langer Acker", Nordholz - 1. Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Wurster Nordseeküste, den

Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch - BauGB, §§ 1 bis 11 BauNutzungsverordnung - BauNVO)

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,30 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

1 bzw. II 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

10,0 2.8. Höhe der baulichen Anlage in Metern über einem Bezugspunkt (GH)

3. Bauweise, Baufähnen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 22 BauNVO)

3.1. offene Bauweise

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Regenrückhaltung (RRB)

Parkanlage

13.2.1. Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25b Abs.9 und Abs.9 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abstände in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. In den nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Einfriedungen keine bauliche Anlagen zulässig.

3. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.

4. Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein mittel- oder großkröniger Laubbau ein heimischer Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Spitzahorn, Stieleiche, Sanddorn, Vogelbeere und Harlekuh sowie als Obstbäume: Boskoop, Birnenvorder Winter, Altälder Pfannkuchen, Güte Luise, Bürgermeisterbirne, Scharfenmühle und Hauszwetsche. Laub- und Obstbäume sind bei Abgang durch eine vorgenannte Art zu ersetzen. Die Maßnahmen ist in der ersten Planperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

5. Im Bereich der festgesetzten privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zur Entwicklung von Strauch- Baum-Hedges eine durchgehende mehrreihige Pflanzung aus heimischen Straucharten und Bäumen anzulegen. In der Pflanzung sind die Bäume: Spitzahorn, Stieleiche, Sanddorn, Rotbuche, Wildapfel und Harlekuh sowie die Sträucher: Haseln, Weißdorn, Schilke, Hartweige, Hundstrolche, Salweide und Schwärzer Holunder, Gehölze sind bei Abgang durch eine vorgenannte Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist eine Planperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

6. Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schutturen sind auf den Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzelemente entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. fröhengeologische Bodenprofile (das können u. a. sein: Tongefäßschichten, Holzkohleschichten, Schlackenschichten sowie altzeitliche Bodenveränderungen und Steinzerfallungen), auch geringe Spuren solcher Funde angetroffen werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven, Unter- bis zum Adluf Nr. 4, Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen. Die für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) geltend werden, ist unverzüglich der Landkreis Cuxhaven als unterer Bodenschutzbehörde zu informieren.

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 "Langer Acker", Nordholz - 1. Änderung liegt im Einflussbereich des Nat-Flugplatzes Nordholz. Durch die militärische und zivile Nutzung des Flugplatzes ist daher mit Fluglärm zu rechnen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr kein Verbot der Abwehr- und Einsatzdistributionsmaßnahmen wegen der Lärmimmissionen geltend gemacht werden.

4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 "Langer Acker", Nordholz - 1. Änderung liegt innerhalb des nach Luftverkehrsrecht (LuftVG) festgelegten Bauschutzbereiches des militärischen Flugplatzes Nordholz und zwar außerhalb der Anflugssektoren zwischen dem 1,5 km- und dem 6,0 km-Kreis um den Flugplatzfahrtehrpunkt. Das Plangebiet liegt ferner im Anflugschutzbereich des Radars Nordholz PSR. Nach § 12 Abs. 3 Nr. 1 b LuftVG ist eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die im Plangebiet vorgesehenen Bauwerke im Sektor zwischen 1,5 km bis 4,0 km eine Bauhöhe von 25,00 m sowie im Sektor zwischen 4,0 km bis 6,0 km eine Bauhöhe von 45,00 m bis 100,00 m überschreiten (Höhenbezogen auf den Flugplatzfahrtehrpunkt). Die zuvor genannte Höhe gilt nach § 15 Abs. 1 LuftVG sinngemäß für Bäume, Freianlagen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte wie z. B. Baukräne.

Die Errichtung dieser Luftfahrtheimweise bedarf nach § 15 Abs. 2 LuftVG der Genehmigung. Falls die Genehmigung von einer anderen als der Baugenehmigungsbehörde erteilt wird, bedarf diese der Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Ist eine andere Genehmigung nicht vorgesehen, so ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde einzuholen.

5. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen sowie der Durchführung von Gehölzbesetzungen auszuscheiden, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitats besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzusprechen.



GEMEINDE WURSTER NORDSEEKÜSTE
LANDKREIS CUXHAVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 56
"LANGER ACKER", NORDHOLZ
- 1. ÄNDERUNG -
PLANUNGSBURO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STADTBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN