

# PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Hemmoor diesen Bebauungsplan Nr. H 71 „Wohnpark am Heebeler Mühlenbach“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hemmoor, den

Bürgermeister Stadtdirektor

## Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. H 71 „Wohnpark am Heebeler Mühlenbach“ der Stadt Hemmoor wurde ausgearbeitet vom: PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STADTEBAU • ÖKOLOGIE, Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.

Hechthausen, den

Planverfasser

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters 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.

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

(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hemmoor hat in seiner Sitzung am 23.08.2016 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. H 71 „Wohnpark am Heebeler Mühlenbach“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 19.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hemmoor, den

Stadtdirektor

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Hemmoor hat in seiner Sitzung am 18.01.2018 dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. H 71 „Wohnpark am Heebeler Mühlenbach“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplan mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.03.2018 bis 23.04.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Hemmoor, den

Stadtdirektor

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hemmoor hat den Bebauungsplan Nr. H 71 „Wohnpark am Heebeler Mühlenbach“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.08.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hemmoor, den

Stadtdirektor

## Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplan Nr. H 71 „Wohnpark am Heebeler Mühlenbach“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. H 71 „Wohnpark am Heebeler Mühlenbach“ ist damit am ..... in Kraft getreten.

Hemmoor, den

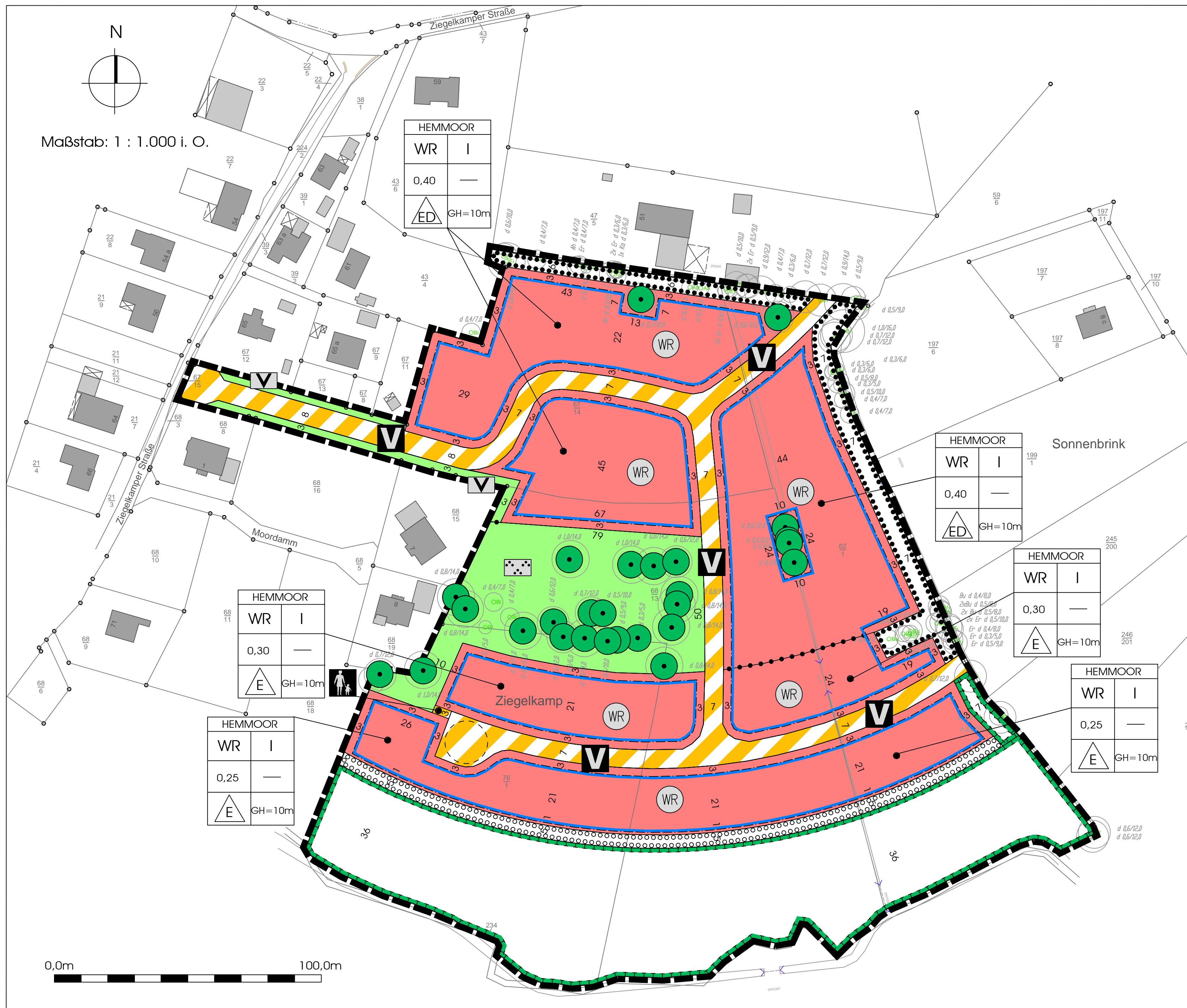
Stadtdirektor

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. H 71 „Wohnpark am Heebeler Mühlenbach“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplan und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hemmoor, den

Stadtdirektor



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten reinen Wohngebietes (WR) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:
  - Läden und nicht ständige Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
  - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zweck
- Innerhalb des festgesetzten reinen Wohngebietes (WR) sind maximal 2 Wohneinheiten pro Hauptbaukörper und Grundstück zulässig.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um maximal 30 % überschritten werden.
- Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig.
- Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Firsthöhe ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsanlage gemessen mittig vor dem Grundstück.
- Auf den privaten Grundstücken ist mindestens ein mittel- oder großkröniger Laubbaum einer heimischen Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Feldulme, Schwarze, Stieleiche, Gemeine Esche, Vogelbeere, Winterlinde und als Obstbäume: Boskoop, Bremervörder Winter, Alländer Plankuchen, Güte Luise, Bürgermeisterei, Schaterrmorelle und Hauszetsche. Laub- und Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.
- Innerhalb der privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzung ist eine mehrlagige durchgängige Pflanzung aus heimischen Weiden durchzuführen, naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich Korbweide, Ohrweide, Purpurweide, Bruchweide, Salweide und Grauweide. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.
- Im Bereich der festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Laubbäume sowie offene Gräben zu erhalten. Die zu erhaltenden Bäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art ist unzulässig.
- Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen und bei Abgang unverzüglich in gleicher Art zu ersetzen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
Im Süden sind im Nahbereich des Heebeler Mühlenbaches mind. drei etwa 300 m<sup>2</sup> große, temporär wasserführende Blänken anzulegen. Die Blänken sollten dabei so gestaltet werden, dass flache, gebuchtete Ufer- und Böschungssstrukturen und möglichst unterschiedliche Sohlstrukturen entstehen. Partiiell sind frostfreie Gewässertiefen von mind. 1,50 m anzulegen. Die Blänken sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Am nördlichen Rand der Fläche sind mind. sechs Erlengruppen anzupflanzen, naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind Schwarzerlen (Pflanzenqualität: 2 x verpflanzte Heister, Stammumfang 8 bis 10 cm) zu verwenden und jeweils in Gruppen mit 4 bis 8 Bäumen zu pflanzen. Darüber hinaus ist eine ca. 8,00 m breite Zone entlang der Nordgrenze der Kompensationsfläche aus der bisherigen Nutzung herauszunehmen und der Sukzession zu überlassen.

Auf der verbleibenden Grünlandfläche ist zur Entwicklung von artenreichen und feuchtem mesophil Grünland eine extensive Wiesenpflege mit einer ein- bis zweimaligen Mahd pro Jahr ab Anfang August durchzuführen. Die Mahd ist vom Flächeninneren nach außen durchzuführen und das Mähgut ist abzufahren. Bei der ersten Mahd ist ein etwa 2,00 m breiter Randstreifen entlang der angelegten Blänken und des Heebeler Mühlenbaches auszusparen.

Die Verwendung von mineralischem und organischem Dünger (einschl. Gülle), die Kalkung, der Bioidiensatz, die Reliefmelioration, Neuansaat, Reparatur- und Nachsaat sind grundsätzlich unzulässig. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Entlang des Heebeler Mühlenbaches ist bei der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen die Einhaltung eines 5,00 m breiten Räumstreifers, gemessen ab der Böschungsoberkante, zu beachten.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen ist zeitgleich mit den im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen zu beginnen.

11. Dem Bebauungsplan Nr. H 71 „Wohnpark am Heebeler Mühlenbach“ der Stadt Hemmoor werden als externe Ausgleichsmaßnahmen die in der Begründung beschriebenen Wegesitenaumbegrünungen (Pflanzung von Laub- und Obstbaumreihen) an folgenden Wegen zugeordnet: Kegelbahn, Weg östlich der Kegelbahn bis zur Straße „Am Sieb“, Weg westlich Ostlandweg, Delsheide, Hinterfeldstraße-Schieherberg, Kontorswissen- Hinter den Strötelten, Weg Strohtellen-Neuer Bach, Weg östlich der K 21 sowie Speckenweg. Die Pflanzmaßnahmen zur Wegesitenaumbegrünung sind spätestens mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. H 71 umzusetzen.

Mögliche Fassung der Bauartbestimmung (BauNVO):  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauartbestimmung - BauNVO)  
In der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BSBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (BSBl. I S. 3786).

## PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauartbestimmung -BauNVO-)

1.1.2. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

- 0,40 2.5. Grundflächenzahl
- I 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GH=10m 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
- 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.5. Baugrenze

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

6.3. Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich Fußweg

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

9. Öffentliche Grünflächen

Parkanlage Straßenbegleitgrün

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

Erhaltung: Bäume

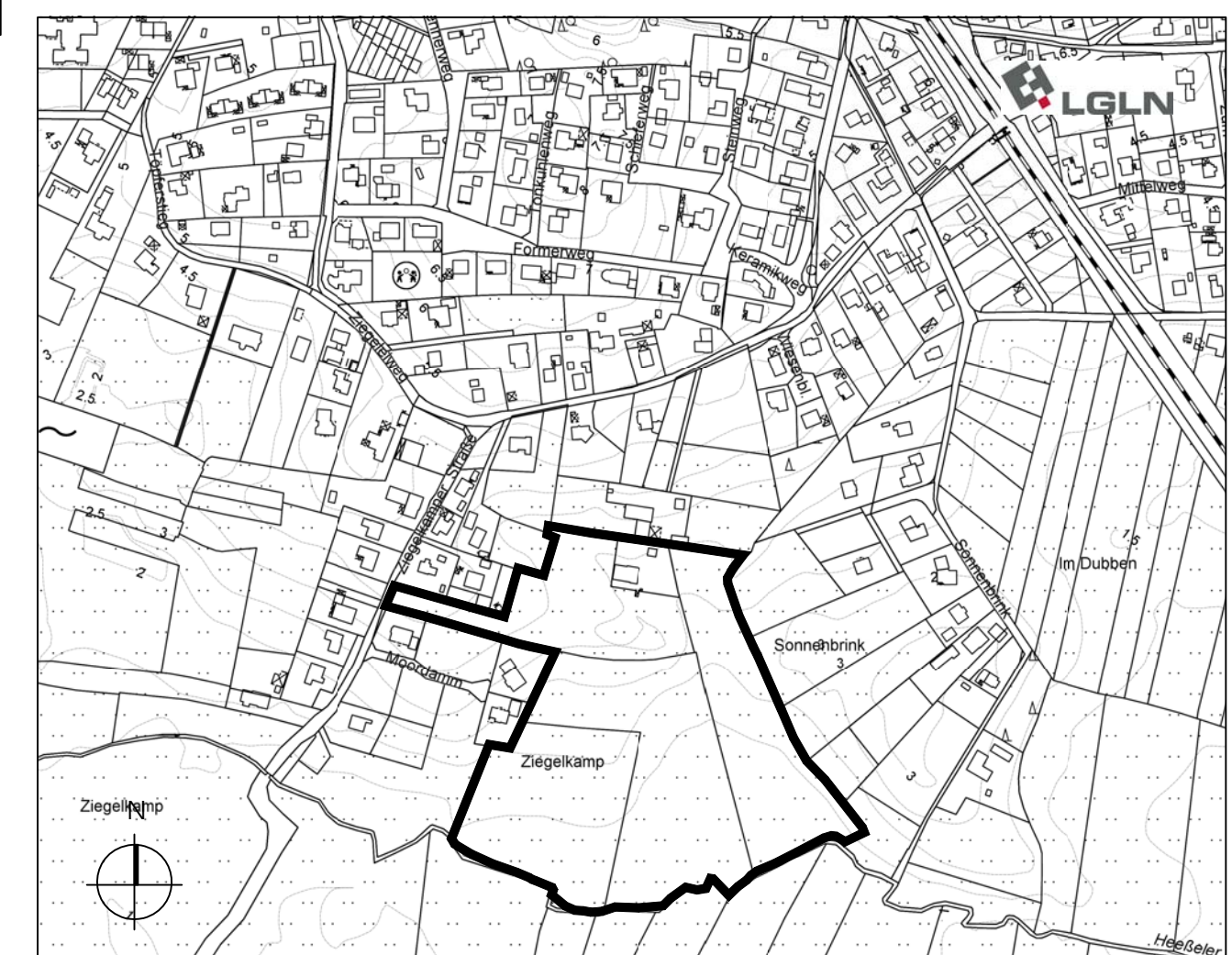
- Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. H 71 (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

5 Abstände in Metern

ABSCHRIFT



Übersichtskarte

STADT HEMMOOR  
SAMTGEMEINDE HEMMOOR - LANDKREIS CUXHAVEN

# BEBAUUNGSPLAN NR. H 71

## "WOHNPAK AM HEEBELER MÜHLENBACH"

PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STADTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN