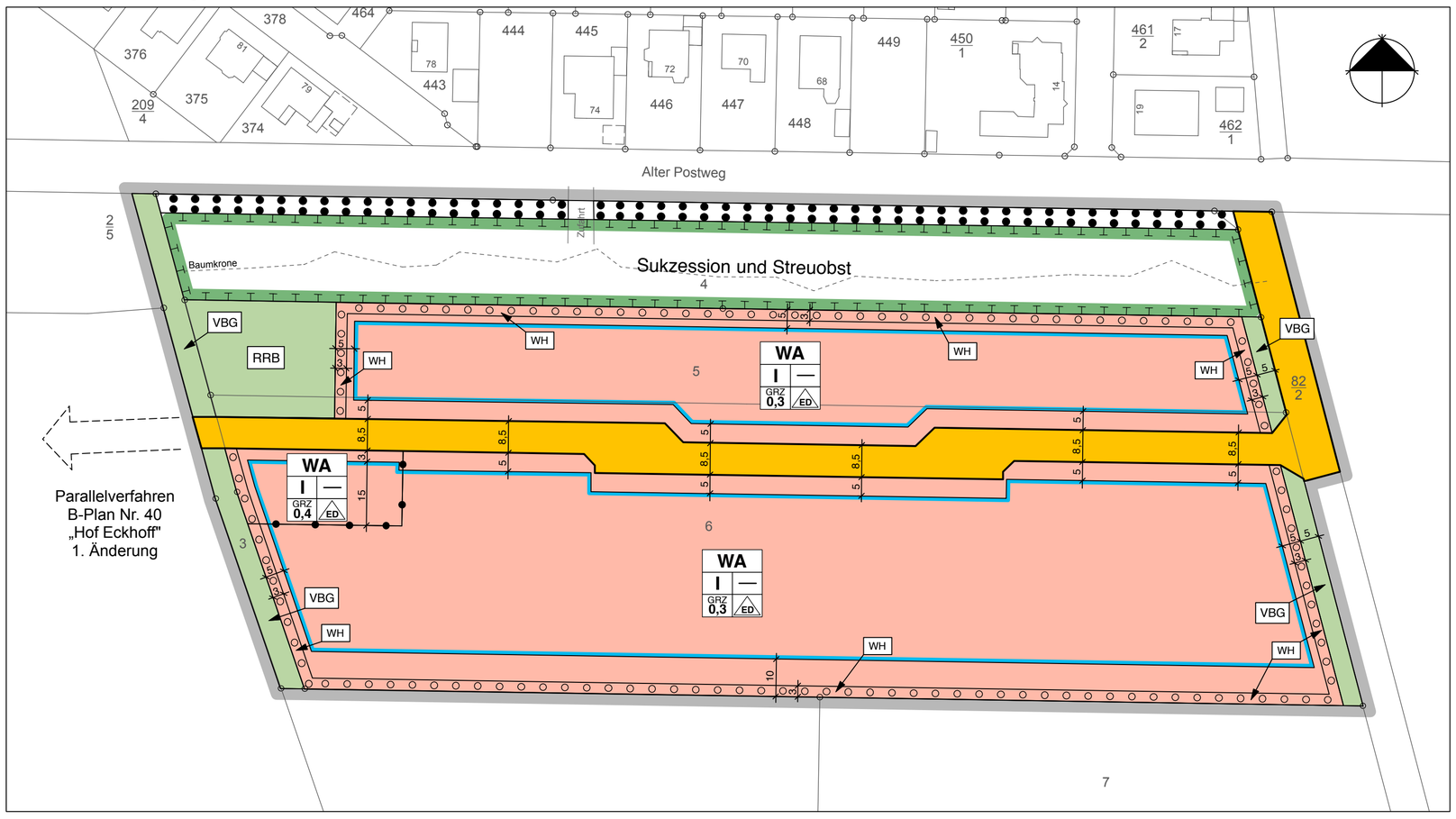
SATZUNG DER STADT GEESTLAND ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 208 „AM ALTEN POSTWEG", ORTSCHAFT BAD BEDERKESA MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

I. Planzeichnung

M 1 : 1.000



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)

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 (z.B. 0,3) als Höchstmaß

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

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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

VBG Verkehrsbegleitgrün

RRB Regenrückhaltebecken

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - s. textliche Festsetzung Nr. 4.1

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - s. textliche Festsetzung Nr. 4.2

desgleichen auf schmalen Flächen (Hecken)

WH Zweckbestimmung: Wallhecke

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Grundflächen (§ 16 (2) BauNVO)

II. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

43/9 Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

II. 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. GRZ und Versiegelung der privaten Gemeinschaftszufahrten (§ 16 (6) BauNVO)

Ausnahmsweise ist für private Gemeinschaftszufahrten innerhalb der Flächen für allgemeines Wohnen (WA) die für diese Gebiete festgesetzte GRZ nicht anzuwenden. Der Ausbau der Gemeinschaftszufahrten erfolgt nach den technischen Erfordernissen bei einer maximal zulässigen Breite der befestigten Zufahrt von 3,5 m

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

4.1 Entwicklungsmaßnahmen (Maßnahmefläche „Sukzession und Streuobst")

Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Sukzession und Streuobst " festgesetzten Fläche dient der Entwicklung einer Streuobstwiese mit Bereichen, die der Sukzession überlassen werden, aber regelmäßig im Abstand einiger Jahre geschlägelt werden sollen, um die Entwicklung zu einer Hochwaldfläche zu unterbinden.

4.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(1) Die 3 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung WH sind als Strauchwallhecken mit einer Wallhöhe von 0,7 - 1,0 m nach Sackung anzulegen. Die Bepflanzung der Hecken ist mindestens 3-reihig mit einem Pflanzabstand von 1 m vorzunehmen.

(2) Für die festgesetzten Pflanzgebote sind standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzlisten für Bäume (1) und Sträucher (2) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen.

4.3 Standorttypische Gehölze

Bei den anzupflanzenden Gehölzen sind folgende Arten zulässig:

(1) Bäume: Hainbuche, Sandbirke, Stieleiche, Feld-Ahorn, Rotbuche, Winterlinde, Wild-Apfel, Wildbirne.

(2) Sträucher: Eberesche, Schlehe, Salweide, Schwarzer Holunder, Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose, Hasel, Pfaffenhütchen.

(3) Hecken / Einfriedungen: Hainbuche, Rotbuche, Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster.

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

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

(§ 84 NBauO)

1. Anzahl der Stellplätze (§ 47 NBauO)

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

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (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.

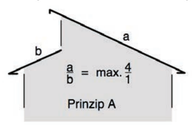
..... (Unterschrift) (Siegel)

Örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2. Gebäude und Dächer in WA-Gebieten

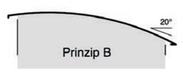
(1) Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind grundsätzlich nur geneigte Dächer mit symmetrischen Dachneigungen von 20° – 50° zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt + 11,0 m. Die maximale Traufhöhe beträgt + 6,5 m. Abweichend von der Festsetzung für symmetrische Dachformen sind auch Pultdächer als kombinierte Dächer (versetzte Pultdächer) und gebogene Dächer zulässig. Außerdem zulässig sind Staffelgeschosse.

(2) Pultdächer sind nur als kombinierte Dächer (versetzte Pultdächer) zulässig. Die Breite der beiden Hauptdachflächen dürfen dabei das Verhältnis von 4/1 nicht überschreiten (s. Prinzipskizze A).



(3) Gebogene Dächer sind nur mit einem einheitlichen Radius zulässig. Die Dachneigung von mindestens 20° muss am unteren Ende des gebogenen Daches (Traufe) eingehalten werden, darf sich jedoch im weiteren Verlauf des Daches ohne Einschränkung verringern (s. Prinzipskizze B).

(4) Für Mansarddächer sind Neigungen bis max. 70° für die unteren Teilflächen der Dächer zulässig.



3. Bauvorschriften für WA-Gebiete

(1) Die zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens für Hauptgebäude beträgt maximal + 0,6 m.

(2) Als Bezugsebene 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. Ordnungswidrigkelten (§ 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.

II. Hinweise

1. Bodendenkmale

Der Geltungsbereich dieses B-Planes befindet sich in der Nähe einer urgeschichtlichen Fundstelle (Nummer der Archäologischen Landesaufnahme: Bederkesa 54). 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. § 14.1 NDschutzG 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 §14.2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

2. Geschützte Wallhecken

Die Baum-Wallhecke entlang des Alten Postweges ist gemäß § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützt. Sie darf nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.

3. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses B-Plans liegt zukünftig innerhalb der Schutzzone WSIII für das Wasserwerk Bederkesa. Die Auflagen der Schutzzonenverordnung sind einzuhalten.

4. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf Grundlage folgender Vorschriften zustande gekommen:
- Baugesetzbuch ii.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planverfasser

Planungsbüro Dierk Brockmöller
Städteplaner Architekten Hamburg
www.brockplan.de

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

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Geestland diesen Bebauungsplan Nr. 208 „Am Alten Postweg", Ortschaft Bad Bederkesa, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Geestland, den ....
(Der Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am 12.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 30.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Geestland, den ....
(Der Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am ..... 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

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.

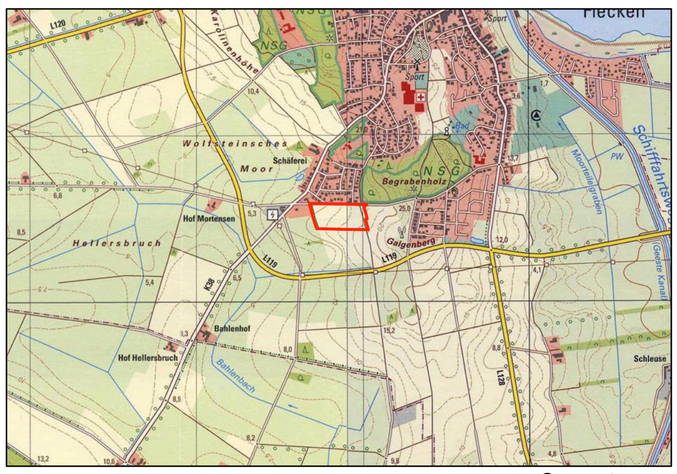
Geestland, den ....
(Der Bürgermeister)

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)

Übersichtsplan M 1 : 25.000



Topographische Karte TK25 1 : 25.000 © 2013 LGLN

STADT GEESTLAND
LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 208
„AM ALTEN POSTWEG"
ORTSCHAFT BAD BEDERKESA

Entwurf

28.09.2018