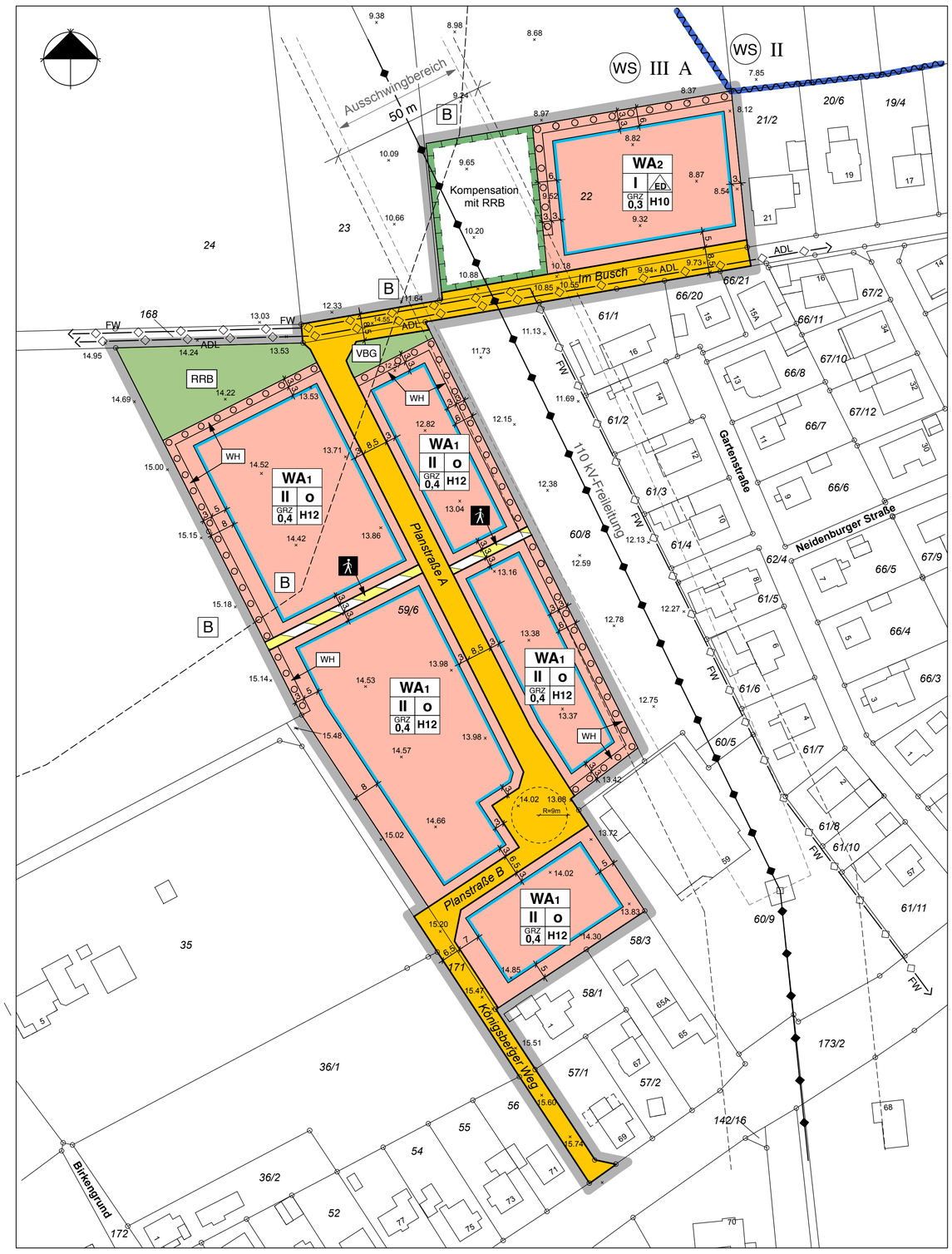
SATZUNG DER STADT GEESTLAND ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 204 „IM BUSCH", ORTSCHAFT DEBSTEDT MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Planzeichnung

M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 11.06.2013 (BGBl. I, S.1548) sowie die Verordnung über die Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 vom 18. Dezember 1990

I. Festsetzungen

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

WA1 — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit zusätzlicher Kennzeichnung (z.B. Nr. 1)

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

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,4) als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse (z.B. zweigeschossig) als Höchstmaß

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

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

H 12 — Höhe der baulichen Anlagen in Metern (z.B. 12 m), als Höchstmaß

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltung / Retentionsfläche

VBG — Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. textliche Festsetzung 3.2)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzung 3.1)

desgleichen auf schmalen Flächen (Hecken)

WH — Zweckbestimmung: Wallhecke

Sonstige Planzeichen

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

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

B — Regelungen für den Denkmalschutz
Bereiche mit bekannten archäologischen Bodenfunden, die dem Denkmalschutz unterliegen
- hier: Debstedt Nr. 22 (Siedlungsbereich mit Grabfund) -

Oberirdische Leitung
- hier: 110 kV-Freileitung mit Sicherheitsbereich -

FW / ADL — Unterirdische Leitungen
hier: (FW = Fernwärme / ADL = Abwasser-Druckleitung)

III. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

43/9 — Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Planverfasser

Planungsbüro Dierk Brockmöller
Städteplaner Architekten Hamburg
www.brockplan.de

Hamburg, den 10.03.2017 ..... gez. Brockmöller
(Dipl.-Ing. Dierk Brockmöller)

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
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 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.

..... (Unterschrift) (Siegel)

II. Textliche Festsetzungen

Für die Ausführung dieses Bebauungsplans gelten nachstehende textliche Festsetzungen:

1. Zahl der Wohnungen im WA2-Gebiet (§ 9 (1) 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig.

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den vorderen Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und den angrenzenden Straßenverkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO unzulässig.

(s.a. örtliche Bauvorschrift Nr. 1)

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

3.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(1) Die 3 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 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.

3.2 Entwicklungsmaßnahmen

(1) Die für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzte Fläche ist wie folgt zu gestalten: Gegenüber der freien Landschaft sind Wallhecken gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 anzulegen. Mittels einer düngerfreien Zwischensaat (Roggen, Hafer) soll die Abmagerung des nitrathaltigen Oberbodens umgesetzt werden. Anschließend soll ungefähr die Hälfte der Fläche der Sukzession überlassen werden.

(2) In der anderen Hälfte sind auf ca. 1/3 der Fläche Gehölzpflanzungen mit dornen- und blütenreichen Sträuchern gemäß der nachfolgenden Pflanzliste vorzunehmen. Die Flächen zwischen den Gehölzinseln sind zur Entwicklung standortgerechter Grünlandflächen anzusäen, in Teilen auch der Sukzession zu überlassen. Die Flächen sind später einmal jährlich, jeweils nach dem 30. Juni, zu mähen.

(3) Die teilweise Nutzung und Gestaltung der Maßnahmenfläche als Retentionsfläche zur Versickerung und verzögerten Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist bei naturnaher Gestaltung auf max. 1/3 (= ca. 555 m²) der Gesamtfläche von ca. 1.666 m² zulässig.

(4) Die Ausarbeitung der genauen Gestaltung erfolgt mit der Erschliessungsplanung unter frühzeitiger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

3.3 Standorttypische Gehölze

(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.

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)

Die Anzahl der Stellplätze
- in den WA1-Gebieten sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit,
- im WA2-Gebiet sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.

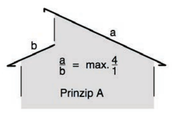
Carports und Garagen sind als Stellplätze anzurechnen. In den WA2-Flächen sind außerdem Zufahrten mit einer Länge von mindestens 6 m als Stellplätze anzurechnen. *(s.a. textliche Festsetzung Nr. 2)*

Örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2. Gebäude und Dächer in WA1-Gebieten

(1) Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind grundsätzlich nur geneigte Dächer mit symmetrischen Dachneigungen von 15° – 50° zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt + 12,0 m. Die maximale Traufhöhe beträgt + 9,5 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. Gebäude und Dächer in WA2-Gebieten

Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind grundsätzlich nur symmetrische Dächer als Sattel- oder Walmdach mit Dachneigungen von 15° - 50° zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt + 10,0 m. Die zulässige Traufhöhe für Hauptgebäude beträgt maximal + 4,7 m.

4. Gemeinsame Bauvorschriften für WA1- und WA2-Gebiete

(1) Die zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens für Hauptgebäude beträgt maximal + 0,5 m.

(2) Für Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, sowie für Garagen und Carports mit einer Grundfläche von mehr als 30 m², sind nur seitlich geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 7° zulässig. Die zulässige Firsthöhe bzw. Höhe für Nebenanlagen beträgt maximal 4,0 m.

(3) Als Bezugsebene für die Höhen gilt die Geländeoberfläche gemäß § 5 (9) NBauO.

(4) Als Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen Außenseite Wand und Außenseite Dach definiert.

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

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

6. Ordnungswidrigkelten (§ 80 (3) NBauO)

(1) Ordnungswidrig handelt, wer den o.g. örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

(2) Ordnungswidrig gemäß § 10 Abs. 5 NKomVG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 4 verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Bodendenkmale

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Siedlung der römischen Kaiserzeit (Debstedt Nr. 22 der Arch. Landesaufnahme).
Erdarbeiten in diesem Bereich dürfen daher nur in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Arch. Denk-malpflege des Landkreises Cuxhaven durchgeführt werden. *Der Abtrag des Oberbodens in der Baufläche hat dabei mit einem Raupenbagger mit breiter, glatter Schaufel zu erfolgen (kein Radlader o.ä.).*
Termine sind mindestens zwei Wochen im Voraus und im Einvernehmen mit der Arch. Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon: 04745 94390) festzulegen. Bei Nichteinhaltung dieser Frist kann es u. U. zu Verzögerungen beim Beginn der Maßnahme kommen.

2. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses B-Plans liegt innerhalb der festgesetzten weiteren Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Langen/Leherheide. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 17.12.2008 ist zu beachten.

3. Immissionen aus der Landwirtschaft

Der Geltungsbereich dieses B-Plans grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch diese Nutzung können auf den benachbarten Wohngrundstücken Geruchs- und Staubimmissionen auftreten, die aufgrund der günstigen Hauptwindrichtung (Südwest) jedoch selten sein werden und im übrigen mit den Anforderungen an ein Allgemeines Wohngebiet vereinbar sind. Diese Immissionen sind als ortstypische Vorbelastung von den Bewohnern hinzunehmen.

4. Freileitung mit Sicherheitsbereich

Die dargestellte 110 kV-Freileitung mit Sicherheitsbereich beruht auf den Angaben der Betreiberin E.ON Netz GmbH. Innerhalb des Sicherheitsbereiches gilt die festgesetzte maximale Bauhöhe auch für Bäume oder ggf. andere Einrichtungen. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen bedarf der Zustimmung der E.ON Netz GmbH.

Präambel

Auf Grund des § 1 (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. 204 „Im Busch", Ortschaft Debstedt, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

(L.S)

Geestland, den 20.03.2017 ..... gez. Krüger
(Der Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am 12.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 26.09.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

(L.S)

Geestland, den 20.03.2017 ..... gez. Krüger
(Der Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am 12.12.2016 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 17.12.1016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

(L.S)

Geestland, den 20.03.2017 ..... gez. Krüger
(Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Geestland hat den Bebauungsplan nach der Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 20.03.2017 als Satzung gem. § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

(L.S)

Geestland, den 20.03.2017 ..... gez. Krüger
(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.

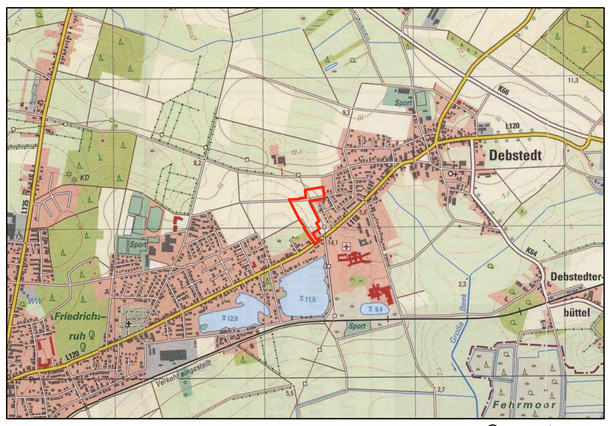
Geestland, den ....
(Der Bürgermeister)

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. 204
„IM BUSCH",
ORTSCHAFT DEBSTEDT

Abschrift

08.02.2017