

PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste diesen Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnanlage Marschenhof“...

Wurster Nordseeküste, den ....

Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 32 "Wohnanlage Marschenhof", Wremen der Gemeinde Wurster Nordseeküste wurde ausgearbeitet vom: PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR · ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · 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 .....).

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

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

(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Wohnanlage Marschenhof", Wremen beschlossen.

Wurster Nordseeküste, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 "Wohnanlage Marschenhof", Wremen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wurster Nordseeküste, den ....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat den Bebauungsplan Nr. 32 "Wohnanlage Marschenhof", Wremen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wurster Nordseeküste, den ....

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 32 "Wohnanlage Marschenhof", Wremen ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 32 "Wohnanlage Marschenhof", Wremen ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wurster Nordseeküste, den .....

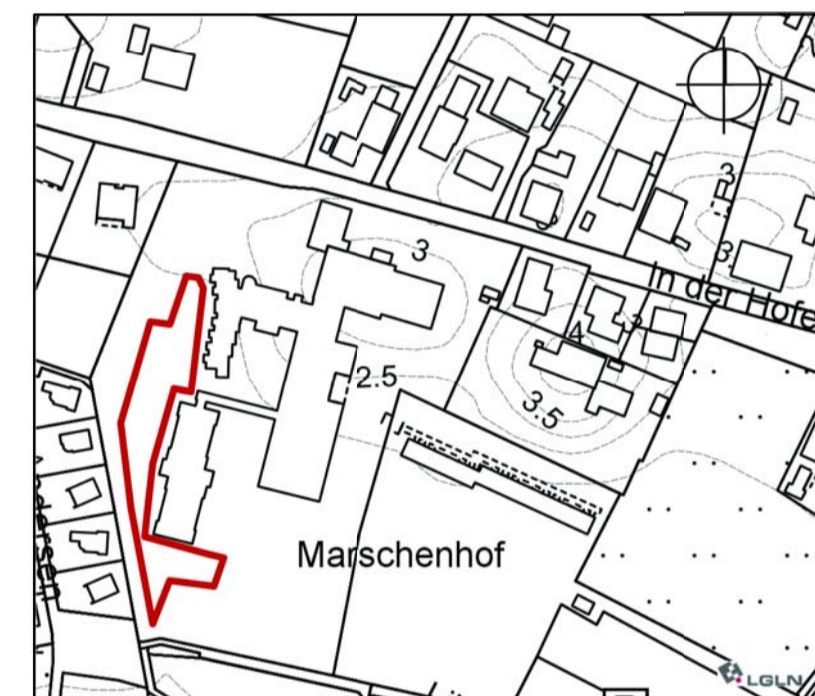
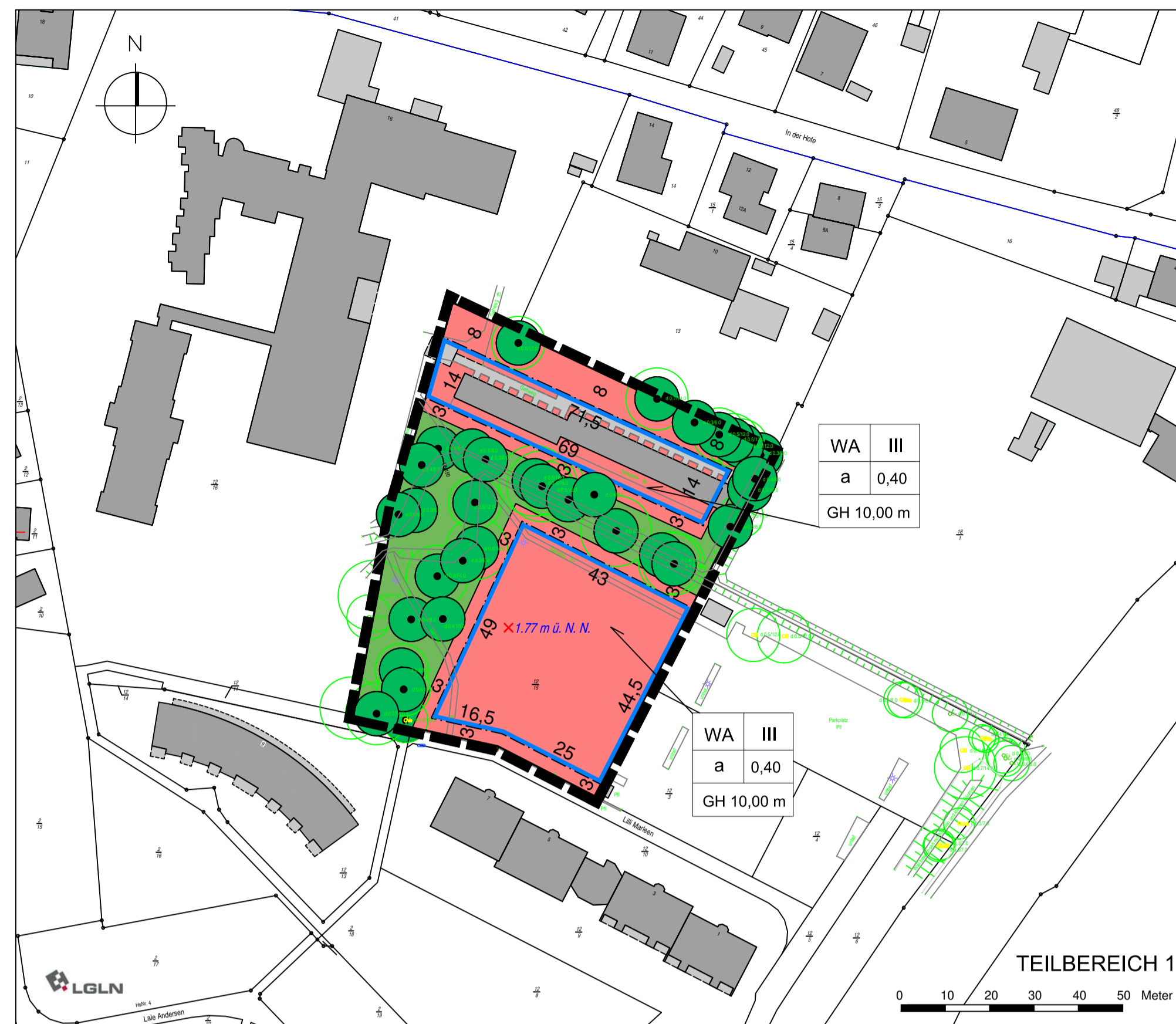
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 32 "Wohnanlage Marschenhof", Wremen ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wurster Nordseeküste, den .....

Bürgermeister



TEILBEREICH 2

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 der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.
3. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie z. B. Masten, Schornsteine, Aufzugsschächte, Solaranlagen, Lüftungsanlagen, um maximal 1,50 m überschritten werden.
4. In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Einfriedungen unzulässig.
5. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der Geländeoberfläche - gemessen am festgelegten Bezugspunkt (1,77 m über N. N.).
6. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen sind die vorhandenen Gewässer (Graben, Teichanlage) dauerhaft zu erhalten.
7. Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 - zu schützen.
8. Dem Bebauungsplan Nr. 32 wird im Teilbereich 2, Teil des Flurstücks 12/16, Flur 28 Gemarkung Wremen, eine ca. 890 m² große externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden.
2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist der Landkreis Cuxhaven als unterer Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
3. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt.
4. Gemäß der Schau- und Unterhaltungsverordnung im Landkreis Cuxhaven gilt für Gewässer III. Ordnung, die nicht Verbandsgewässer sind, dass bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 5,00 m, gemessen von der oberen Böschungskante, nicht errichtet werden dürfen.
5. Mögliche und für den ländlich geprägten Bereich typische landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sind innerhalb des Plangebietes zu tolerieren.
6. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich der denkmalgeschützte Weserdeich. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

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

- 0,40 2.6. Grundflächenzahl (GRZ)
III 2.7. maximale Zahl der Vollgeschosse
10,00 m 2.8. Höhe der baulichen Anlage in Metern über einem Bezugspunkt (GH)
x 1,77 m ü. N. N. Bezugspunkt für die festgelegte Höhe baulicher Anlagen (GH) in Metern über N. N.

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

- a 3.3. abweichende Bauweise (a)
3.5. Baugrenze

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

9. Private Grünflächen

13. 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)

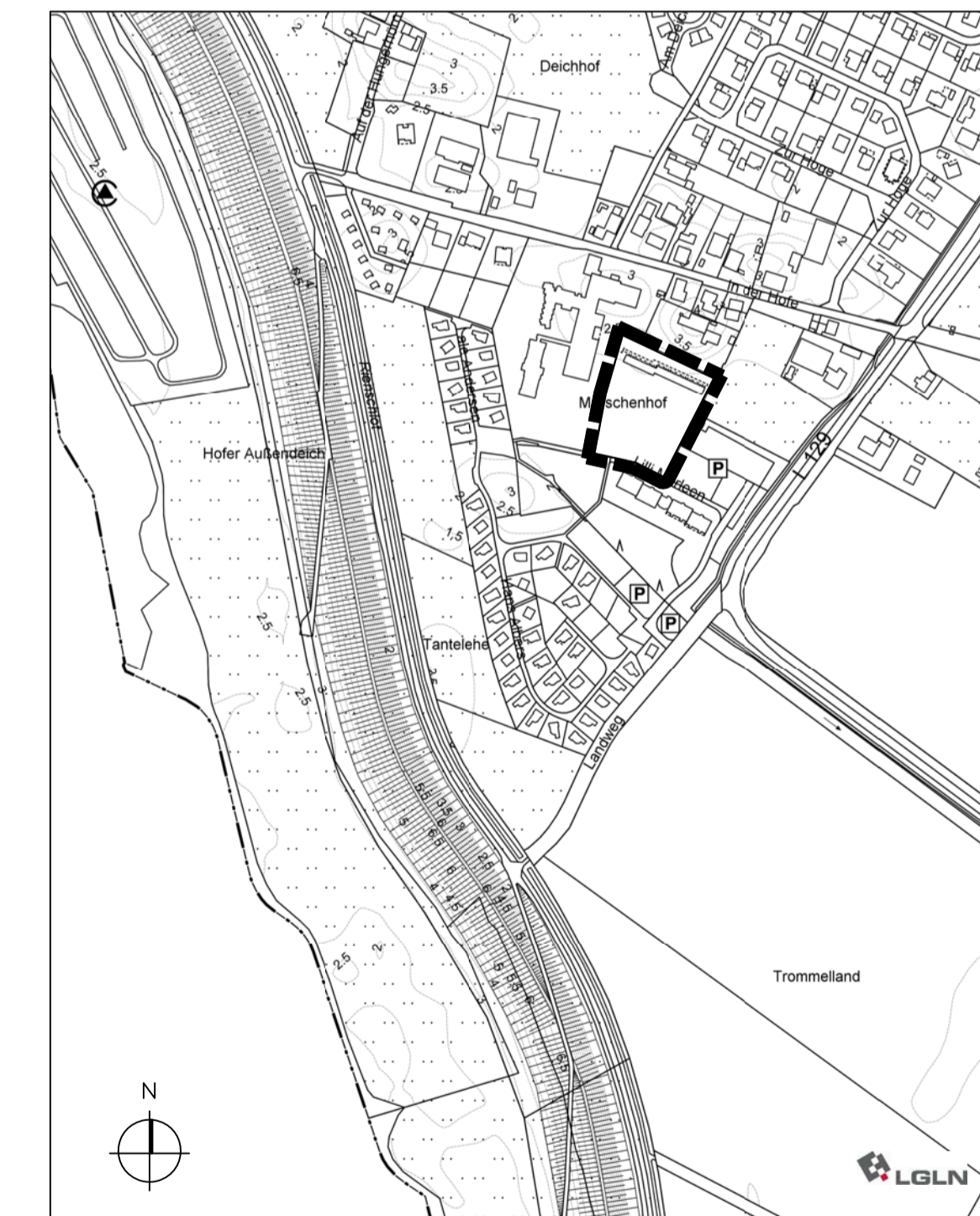
13.2.2. Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

5 Abstände in Metern

VORENTWURF - Stand: MAI 2020



Übersichtskarte M. 1 : 5.000

GEMEINDE WURSTER NORDSEEKÜSTE LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "WOHNANLAGE MARSCHENHOF", WREMEN

PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR · ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN