

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 89 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste diesem Bebauungsplan Nr. 56 "Langer Acker", Nordholz - 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Wurster Nordseeküste, den

Bürgermeister

Planverfasser

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

Planunterlage: Liegenschaftskarte
Maststab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus dem Geodätischen Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Liegenschaftskarte
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg

Der Planentwurf entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die statisch-rechtlich bedeutsamen Baugrenzen der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessen einwandfrei. Sie entsprechen der Darstellung. Die Übergangslinie der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort), den (Datum)

(amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

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

Wurster Nordseeküste, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat in seiner Sitzung am, dem Entwurf des Bebauungsplanes 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, öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben von, bis, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wurster Nordseeküste, den

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, als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wurster Nordseeküste, den

Bürgermeister

Bestimmungen
Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 damit am, in Kraft getreten.
Wurster Nordseeküste, den

Bürgermeister

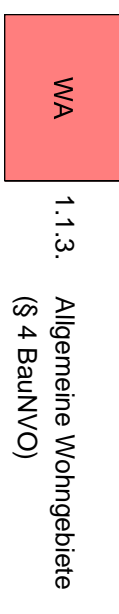
Verletzung von Vorschriften
Hervorab eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 56 "Langer Acker", Nordholz - 1. Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zusammenkommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Wurster Nordseeküste, den

Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



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

0,30 Grundflächenzahl (GRZ)

1 bzw. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

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

o 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. 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 BauGB)

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

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des sämtlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

5

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:

- Gartenhaubetriebe
- Tankstellen

2. In den nicht überbaubaren 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 einer heimischen Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Spitzahorn, Steleiche, Sandbirke, Rotbuche, Vogelbeere und Hainbuche sowie als Obstbaum: Boskoop, Brennerwälder Winter, Altlinde, Pfannkuchen, Güte Lisa, Bürgermeisterbäume, Schartenoriete und Hauszwetsche. Laubb- und Obstbäume sind bei Abgang durch eine vorgenannte Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode 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-Hecken eine durchgängige mehrreihige Pflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen, nahtlos zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Bäume: Spitzahorn, Steleiche, Sandbirke, Rotbuche, Vogelbeere, Wildapfel und Hainbuche und als Sträucher: Hasel, Wilderdorn, Schilbe, Hartliegel, Hundrose, Säwilde und Schwarzzi Hainulde. Gebölze sind bei Abgang durch eine vorgenannte Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

6. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schuttlungen sind auf den Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen 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. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schalen und sonstige aurläufige Bodenverfärbungen und Steinwerkzerfanden), auch geringe Spuren solcher Funde) angetroffen werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalgesetzes (NDenSchG) meldungspflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven, N. Weg 1, 21474 Buxtehude, mitgeteilt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDenSchG bis zum Ablauf v. 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, d.h. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

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

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

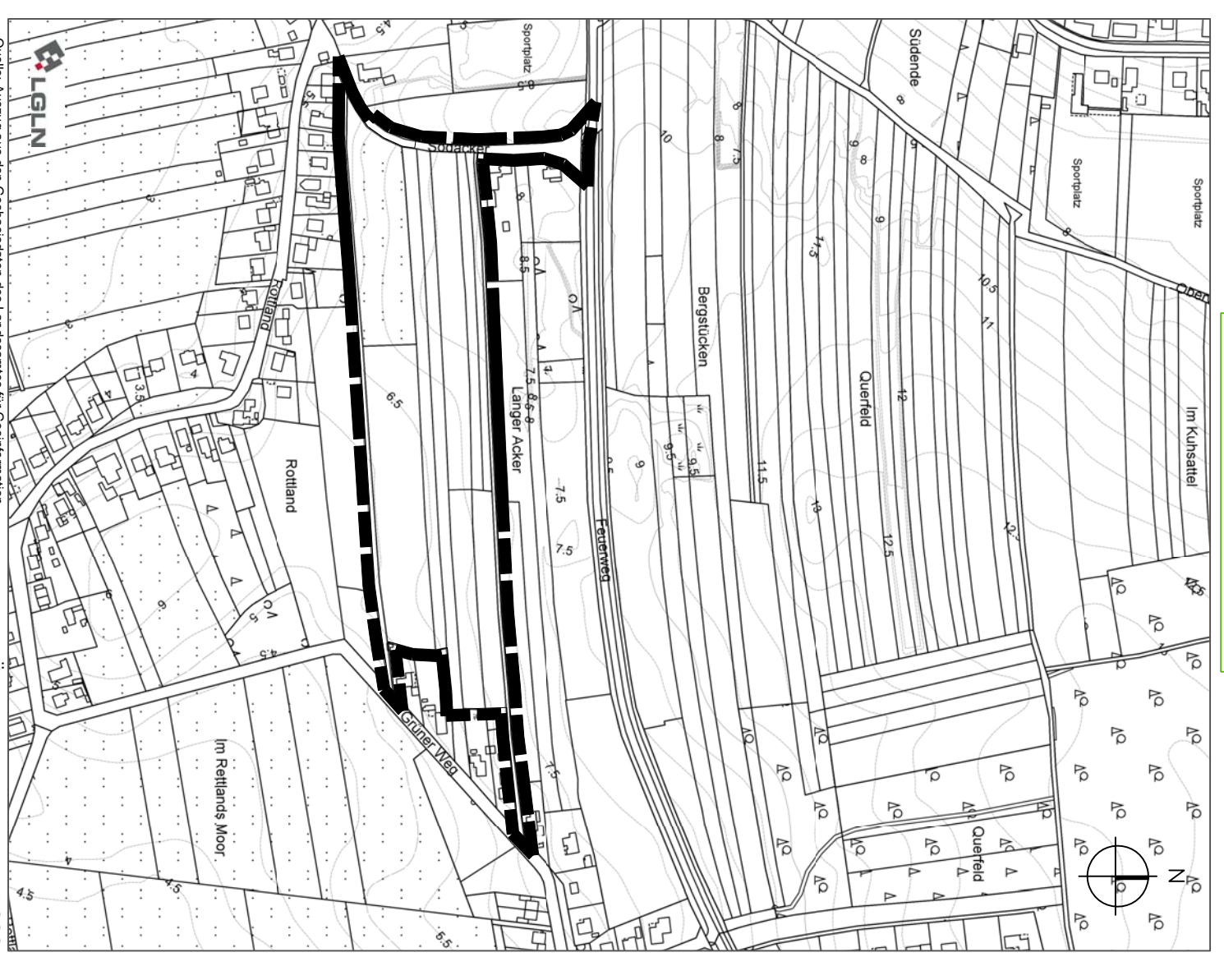
4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 "Langer Acker", Nordholz - 1. Änderung liegt innerhalb des nach Luftverkehrssetz (LuftVG) festgelegten Bauschutzbereichs des militärischen Flugplatzes Nordholz und zwar außerhalb der Anflugssektoren zwischen dem 1,5 km- und dem 6,0 km-Kreis um den Flughafenbezugspunkt. Das Plangebiet liegt ferner im Anlagenschutzbereich 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 bis 100,00 m übersteigen (Höhen bezogen auf den Flughafenbezugspunkt). 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. Baukäne.

Die Errichtung dieser Luftfahrtdämme 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 Gehölzbeschnittmaßnahmen auszuschließen, 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 abzustimmen.

Hauptamtliche Stadträtin Bebauungsplanverfahren: Bebauungsplanverfahren (BauNVO) Bebauungsplanverfahren i. d. Fassung der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2007 (BGBl. I S. 2986)

ENTWURF April 2021



GEMEINDE WURSTER NORDSEEKÜSTE
LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 56
"LANGER ACKER", NORDHOLZ
- 1. ÄNDERUNG -