

FRAMAßEL- und VERFAHRENSVERMERKE

Planbild
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 53 Niedersächsischer Kommunalverfassungsgesetzes (NKGVO) hat der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste diesen Bebauungsplan Nr. 6 'Am Wremer Landweg', Mulsum beständig aus der Planzeichnung und den weiteren Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.
Wurster Nordseeküste, den

Bürgermeister

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 6 'Am Wremer Landweg', Mulsum der Gemeinde Wurster Nordseeküste wurde ausgefertigt vom PLANUNGSBURO DÖHR GbR - ARCHITEKTUR • STADTEBAU • ÖKOLOGIE, Am Heiberg 22, 21755 Hechthausen.
Hechthausen, den

Planverfasser

Planmündige
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Gedächtnisprotokollen des Landesausschusses für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Landesplanung und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterndorf

Die Planmündige entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartenausschnitts und weist die statisch-baulich bestmöglichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.04.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch exakt.
Die Übergangskarte der neu zu bildenden Grenzen in die Ortsteile ist einvernehmlich möglich.

(Ort) den
(Datum)

(Amtliche Vermessungsskala)

(Linienschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat in seiner Sitzung am 25.03.2020 die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 6 'Am Wremer Landweg', Mulsum 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 Bebauungsplans Nr. 6 'Am Wremer Landweg', Mulsum und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am öffentlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wurster Nordseeküste, den

Bürgermeister

Sitzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat den Bebauungsplan Nr. 6 'Am Wremer Landweg', Mulsum 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

Bekanntmachung

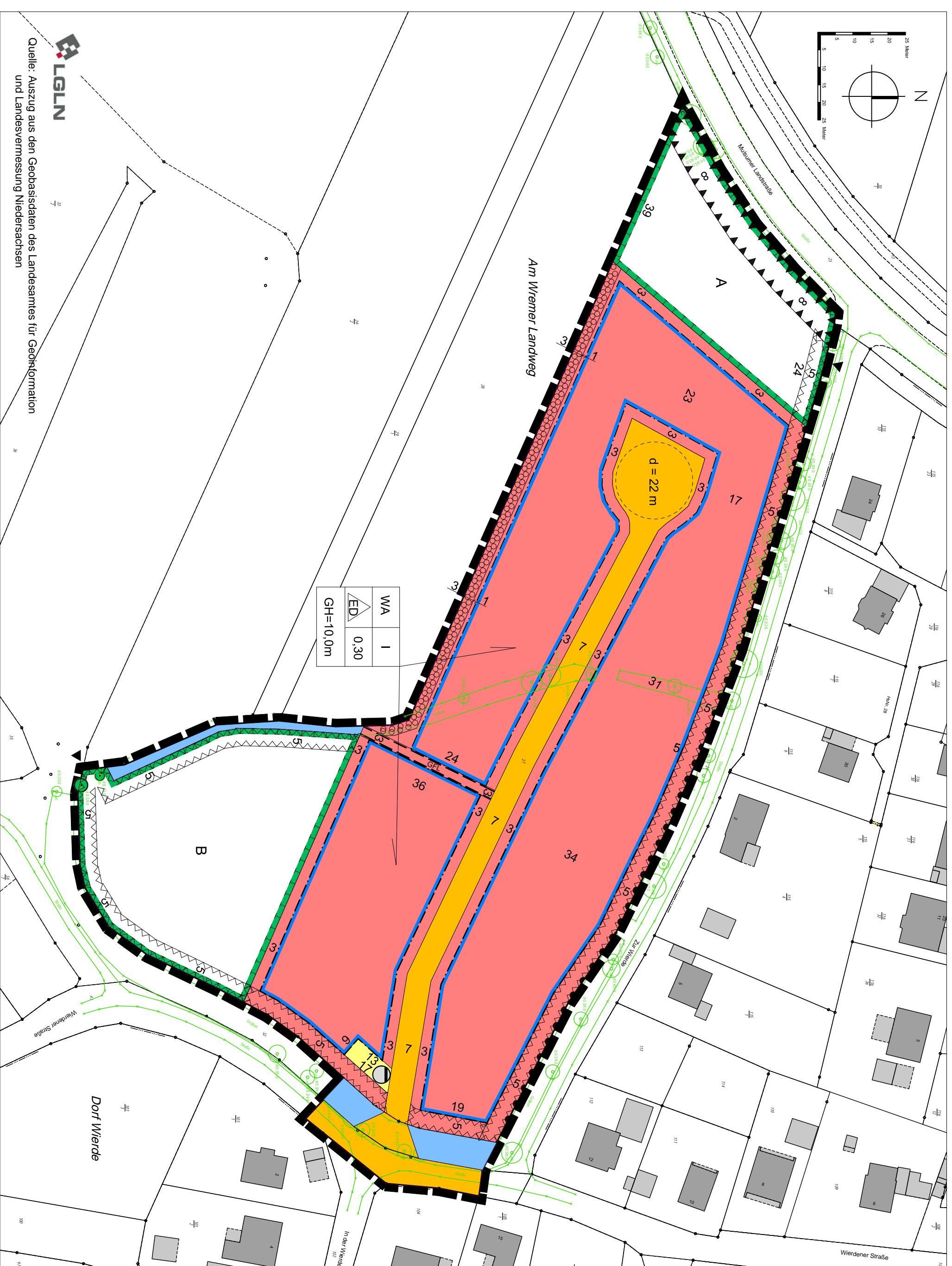
Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 6 'Am Wremer Landweg', Mulsum ist gem. § 19 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 6 'Am Wremer Landweg', Mulsum ist damit am in Kraft getreten.
Wurster Nordseeküste, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Inwieweit eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 6 'Am Wremer Landweg', Mulsum in die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Wurster Nordseeküste, den

Bürgermeister



Modellfoto des Bebauungsplans Nr. 6 'AM WREMER LANDWEG' Mulsum
Bauzustandplanung, Stand 01.03.2021
Bauzustandplanung in der Fassung der Bauzustandung vom 23.11.2021 (Blatt 13.290)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Inmitten des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WVA) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO, V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen:
- Tankstellen

2. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist die Höhenlage der Ostkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.
3. In den nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme von Grundstücksanfängen und -zuwegungen sowie Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig.
4. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Abgaben um maximal 30 % überschritten werden.

5. Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein mehr oder großkroniger Laubbau einer heimischen Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum zu Obstbaum: Bocksbom, Bismarckdorn, Winter- / Sommer- / Blauer, Blauer, Bürgermeisterei, Spindelmeisele, Spindelmeisele und Hauszweitsche, Laub- und Obstbäume sind bei Abgang durch die vorgenannten Arten zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Planperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

6. Im Bereich der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind naturnahe Hecken aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich: Schlehe, Weiden, Hainbuche, Korbweide, Buchweide, Laub- und Obstbäume vor möglichst hoher Belichtung und dauerhafte bei Abgang durch die vorgenannten Arten zu ersetzen. Die Maßnahme ist eine Pflanzzeit oder nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

7. Die alle zu pflanzende festgesetzten Bäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauphase gemäß DIN 18520 - zu schützen. Gabelstapler dürfen durch den Baubereich nicht durchfahren.

8. Im Bereich der Flächen für Nutzungsbereichskategorien oder für Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein mind. 3,00 m hoher Sicht- und Lärmschutzgürtel anzulegen, dauerhaft zu erhalten und mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Für die Pflanzung eignen sich Weiden, Hasel, Schilke, Kornweide, Buchweide und Salweide. Gehebe sind bei Abgang durch die vorgenannten Arten zu ersetzen.

9. Im Teilbereich A der Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und Entwicklung von Natur und Landschaft ist außerhalb der Flächen für Nutzungsbereichskategorien oder für Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eine Sträuwickweise anzulegen, naturnahe zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich: Schlehe, Weiden, Hainbuche, Korbweide, Buchweide, Laub- und Obstbäume vor möglichst hoher Belichtung und dauerhafte bei Abgang durch die vorgenannten Arten zu ersetzen. Die Maßnahme ist eine Pflanzzeit oder nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

10. Im Teilbereich B der Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und Entwicklung von Natur und Landschaft ist der südliche Rand der Fläche eine naturnahe Pflanzung von Erlen- und Weidensträuchern vorzunehmen, naturnahe zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind Schwarzdorn, Silberweide, Hainbuche, Salweide und Grauweide zu verwenden und jeweils in Gruppen mit 4 bis 8 Bäumen zu pflanzen.

11. Die nicht überbauten Grundstücksflächen des Grundstückes müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Flächen sind dauerhaft zu erhalten und auf den Grundstücken zulässige Ausgrabungen sind lediglich für dengegründete und Spritzwasserstellen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m.

HNWISSE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollen bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten u. o. fruchtbarere Bodenfruchtbarkeit (das können u. a. sein: Tongehalte, Humusgehalt, Holzkohlenstoffgehalt, Stickstoffgehalt sowie unauflösbare Bodenverbindungen und Stickstoffkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niederdeutschen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) zu untersuchen. Die Untersuchung ist durch einen Sachverständigen durchzuführen, der die Untersuchungsergebnisse in einem Gutachten festhält. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Auftraggeber zu übermitteln. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Auftraggeber zu übermitteln. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Auftraggeber zu übermitteln.

2. Sollen bei Bau- und Erdarbeiten Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverschmutzung durch Schadstoffe im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) getroffen werden, ist der Landkreis Cuxhaven als unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

3. Gemäß der § 14 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und Entwicklung von Natur und Landschaft zu untersuchen. Die Untersuchung ist durch einen Sachverständigen durchzuführen, der die Untersuchungsergebnisse in einem Gutachten festhält. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Auftraggeber zu übermitteln. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Auftraggeber zu übermitteln.

4. Aufgrund der unterschiedlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen, der Durchführung von Handlungen gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG sowie bei den Handlungen gemäß § 34 Abs. 2 BNatSchG zu prüfen, ob die Handlungen in den Natur- und Landschaftsschutzgebieten des Landkreises Cuxhaven und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. Mögliche und für den ländlichen geprägten Bereich typische anwaltschaftliche Missionen, 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. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kämpfmaßnahmen im Plangebiet vorliegt. Sofern eine Kampfmaßnahmen und daraus resultierend eine Kampfmaßnahmen erforderlich werden sollen, ist dies vorab dem Grundstückseigentümer/Bauherrn durchzuführen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA 1.13. Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

0,30 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

1 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

10,0 2.8. Höhe der baulichen Anlage in Metern über einem Bezugspunkt (GH)

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

3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbehandling

Abwasser

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Reglung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

10.1. Wasserflächen (Graben)

13. Pflanzungen, 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)

13.1. Umpflanzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - "Tilberweide, Aule und B" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

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

Entlang Bäume

15. Sonstige Pflanzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

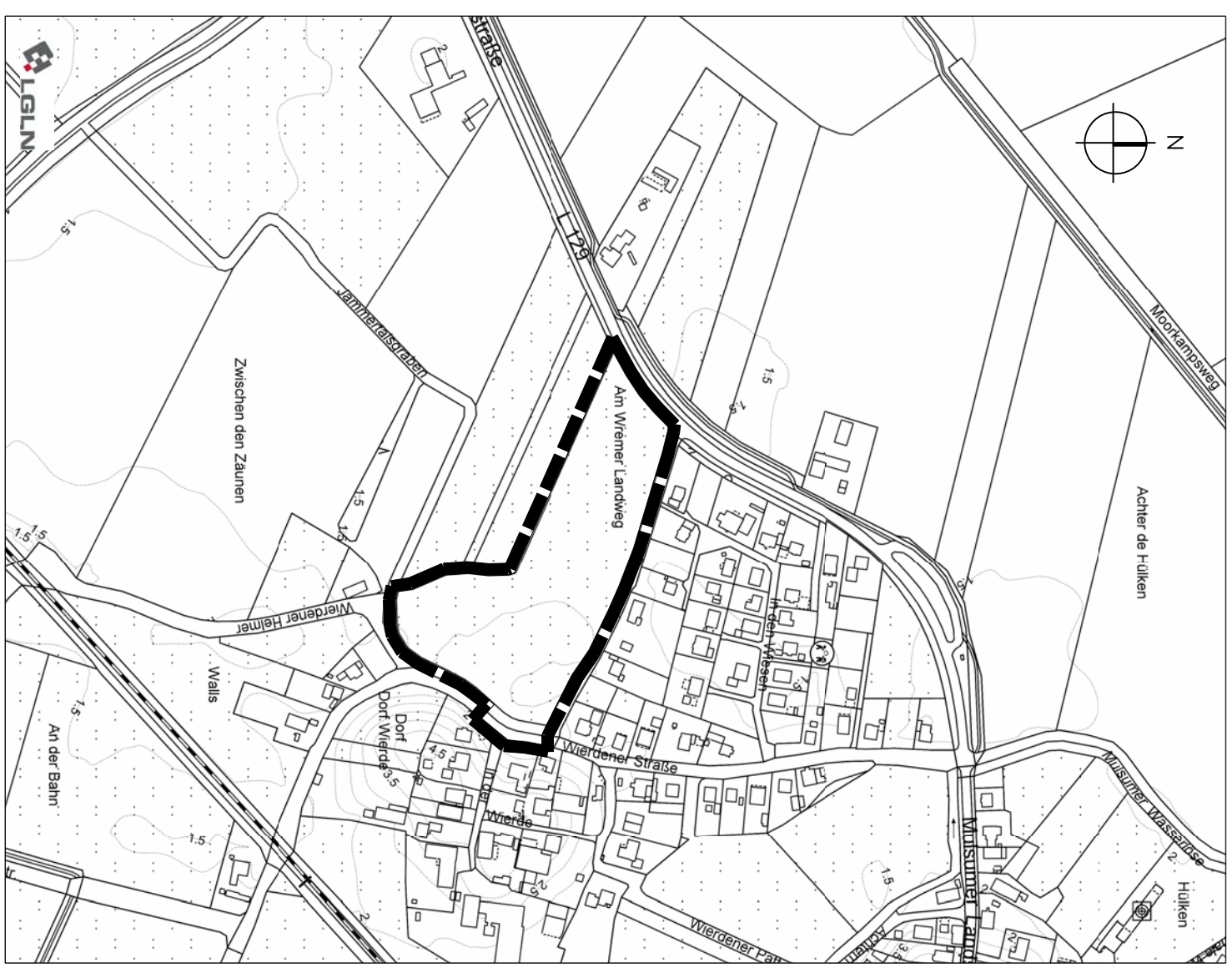
15.6. Umpflanzung der Flächen für Nutzungsbereichskategorien oder für Vorkerkungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

15.8. Umpflanzung von Flächen, die von der Bepflanzung freizustellen sind Umpflanzung von Bäumen, die von der Bepflanzung freizustellen sind Umpflanzung von Geh- und Wasserentwässerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

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

Astlöcher in Mästen

ENTWURF - Stand: MÄRZ 2021



GEMEINDE WURSTER NORDSEEKÜSTE
LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "AM WREMER LANDWEG", MULSUM

PLANUNGSBURO DÖHR GbR - ARCHITEKTUR • STADTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEIBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN