

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. 47 "Am Seedeich", Dorum-Neufeld bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wurster Nordseeküste, den

Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 47 "Am Seedeich", Dorum-Neufeld der Gemeinde Wurster Nordseeküste wurde ausgearbeitet vom: PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STADTEBAU • 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 der Liegenschaftskarte 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.

..... den

(Ort) (Datum)

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat in seiner Sitzung am 20.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Am Seedeich", Dorum-Neufeld beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am

Wurster Nordseeküste, den

Bürgermeister

Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat in seiner Sitzung am

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom

Wurster Nordseeküste, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat den Bebauungsplan Nr. 47 "Am Seedeich", Dorum-Neufeld nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am

Wurster Nordseeküste, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 47 "Am Seedeich", Dorum-Neufeld ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

Der Bebauungsplan Nr. 47 "Am Seedeich", Dorum-Neufeld ist damit am

Wurster Nordseeküste, den

Bürgermeister

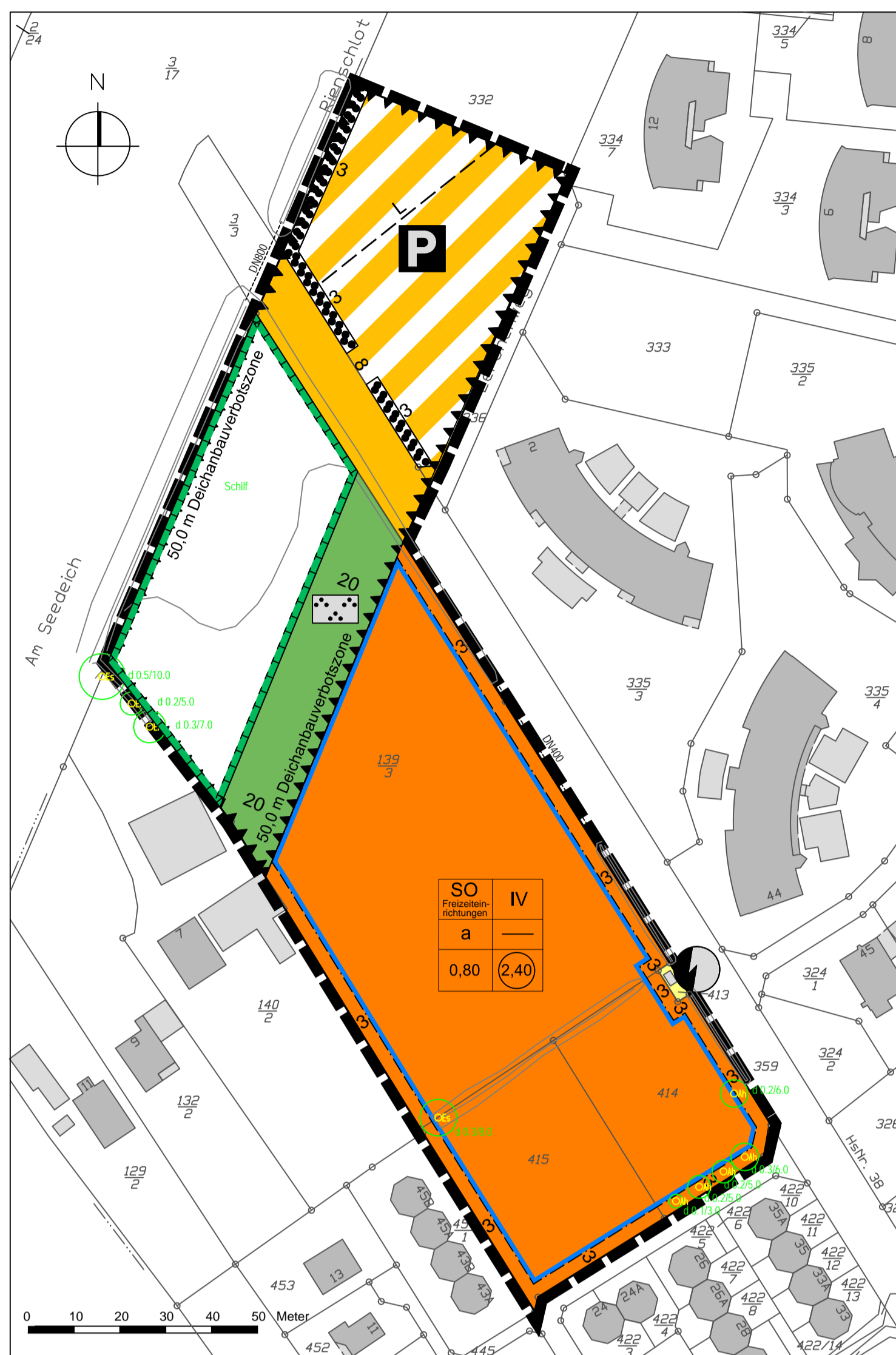
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 47 "Am Seedeich", Dorum-Neufeld ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wurster Nordseeküste, den

Bürgermeister

Maßgebliche Fassung der BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796)



VORENTWURF - Stand: August 2019

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Sonstigen Sondergebiet SO "Freizeiteinrichtungen" sind folgende Nutzungen und Anlagen allgemein zulässig:

- Hotel als Beherbergungsbetrieb
• hotelartig bewirtschaftete Ferienwohnungen und -apartements, die auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen
• Schank- und Speisewirtschaften
• Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen
• Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb des Beherbergungsbetriebes und der Ferienwohnungen/-apartements dienen
• Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie

Für Läden ist eine maximale Geschossfläche von zusammen 1.200 m² zulässig. Je Laden ist dabei eine maximal zulässige Geschossfläche von 300 m² zulässig.

2. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m mit offener Bauweise zulässig.

3. In den nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen, Stellplätzen und Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig.

4. Im Bereich der festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Heckenstrukturen dauerhaft zu erhalten.

5. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind das geschützte Biotop GB-CUX 2217/067 sowie die angrenzenden Röhricht- und Grünlandflächen dauerhaft zu erhalten. Aufwachsende Gehölze sind regelmäßig zu entfernen. Die Grünlandflächen können einmal pro Jahr ab August gemäht werden. Das Ausbringen von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

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. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

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

3. Gemäß der Satzung des Unterhaltungsverbandes Nr. 83 Land Wursten müssen Ufergrundstücke an Verbandsgewässern einen Baumstreifen in einer Breite von 5,00 m, gemessen von der oberen Böschungskante, zur Verfügung stellen. Sie dürfen in einer Breite von 5,00 m von der oberen Böschungskante nicht bebaut werden. Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern bedürfen der Zustimmung des Verbandes.

Gemäß der Schau- und Unterhaltungsordnung im Landkreis Cuxhaven gilt für Gewässer dritter 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.

4. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen, der Verrohrung von Gewässern sowie vor der Beseitigung von Gehölzen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. Der nordwestliche Bereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der 50m-Schutzzone des gesetzlich festgelegten Deiches. Gemäß § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) bedarf die Errichtung von Anlagen jeglicher Art innerhalb der Schutzzone der Ausnahmegenehmigung durch die Deichbehörde.

6. Mögliche und für den ländlich geprägten Bereich typische landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Erwerbsobstanbauflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sind innerhalb des Plangebietes zu tolerieren.

7. 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.

8. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 "Am Seedeich", Dorum-Neufeld liegt im Einflussbereich des Naturschutzgebietes Nordholz. Durch die militärische und zivile Nutzung des Flugplatzes ist daher mit Fluglärm zu rechnen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmimmissionen geltend gemacht werden.

9. Im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47 "Am Seedeich" befindet sich das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop GB-CUX 2217/067. Gemäß § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotopes führen, verboten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

SO 1.4.2. Sonstige Sondergebiete "Freizeiteinrichtungen" (§ 11 BauNVO)

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

2.1 2,40 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

2.5 0,80 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

2.7 IV Zahl der Vollgeschosse

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

3.3 a abweichende Bauweise

3.5 Baugrenze

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

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

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

9. Private Grünflächen

Parkanlage

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

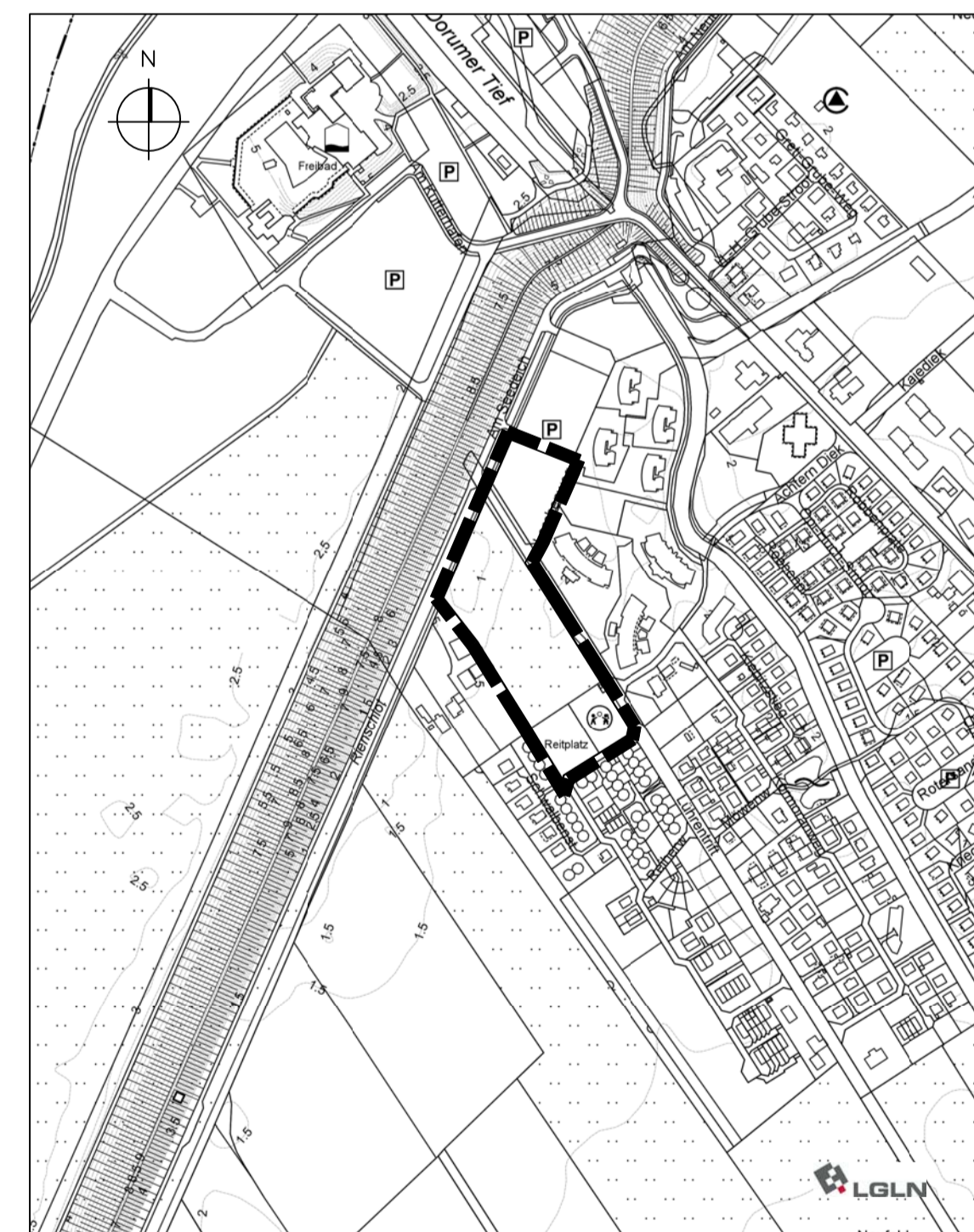
15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger - schmale Fläche - (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

15.6. 50,00m Deichanbauverbotszone (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

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

5 Abstände in Metern



Übersichtskarte M. 1 : 5.000

GEMEINDE WURSTER NORDSEEKÜSTE

LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 47 "AM SEEDEICH", DORUM-NEUFELD

PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STADTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN