

FRÄHMEL- und VERFAHRENSVERMERKE

Preamble

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 64 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wuster Nordsecküste diesen Bebauungsplan Nr. 50 'Wohnanlage Poststraße', 'Dorrum' bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Wuster Nordsecküste, den

Bürgermeister

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 50 'Wohnanlage Poststraße', 'Dorrum' der Gemeinde Wuster Nordsecküste wurde ausgefertigt vom:
PLANUNGSBÜRO DORR GbR - ARCHITEKTUR • STRAßENBAU • ÖKOLOGIE • AM HEUBERG 22, 21755 HACHHAUSEN.

Hachhausen, den ...

Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für GeoInformation
und Landesvermessung Niedersachsen



© 2020
Landesamt für GeoInformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterrhein

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die erforderlich beschleunigten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.07.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gegenüber unveränderlich.

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

(Ort) den

(Uhrzeit)

(amtliche Vermessungsskizze)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wuster Nordsecküste hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 'Wohnanlage Poststraße', 'Dorrum' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ersichtlich bekannt gemacht worden.

Wuster Nordsecküste, den

Bürgermeister

Verbindliches Verfahren

Der Rat der Gemeinde Wuster Nordsecküste hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 'Wohnanlage Poststraße', 'Dorrum' und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ersichtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben von bis gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wuster Nordsecküste, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wuster Nordsecküste hat den Bebauungsplan Nr. 50 'Wohnanlage Poststraße', 'Dorrum' nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wuster Nordsecküste, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 50 'Wohnanlage Poststraße', 'Dorrum' ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 50 'Wohnanlage Poststraße', 'Dorrum' ist damit am in Kraft getreten.

Wuster Nordsecküste, den

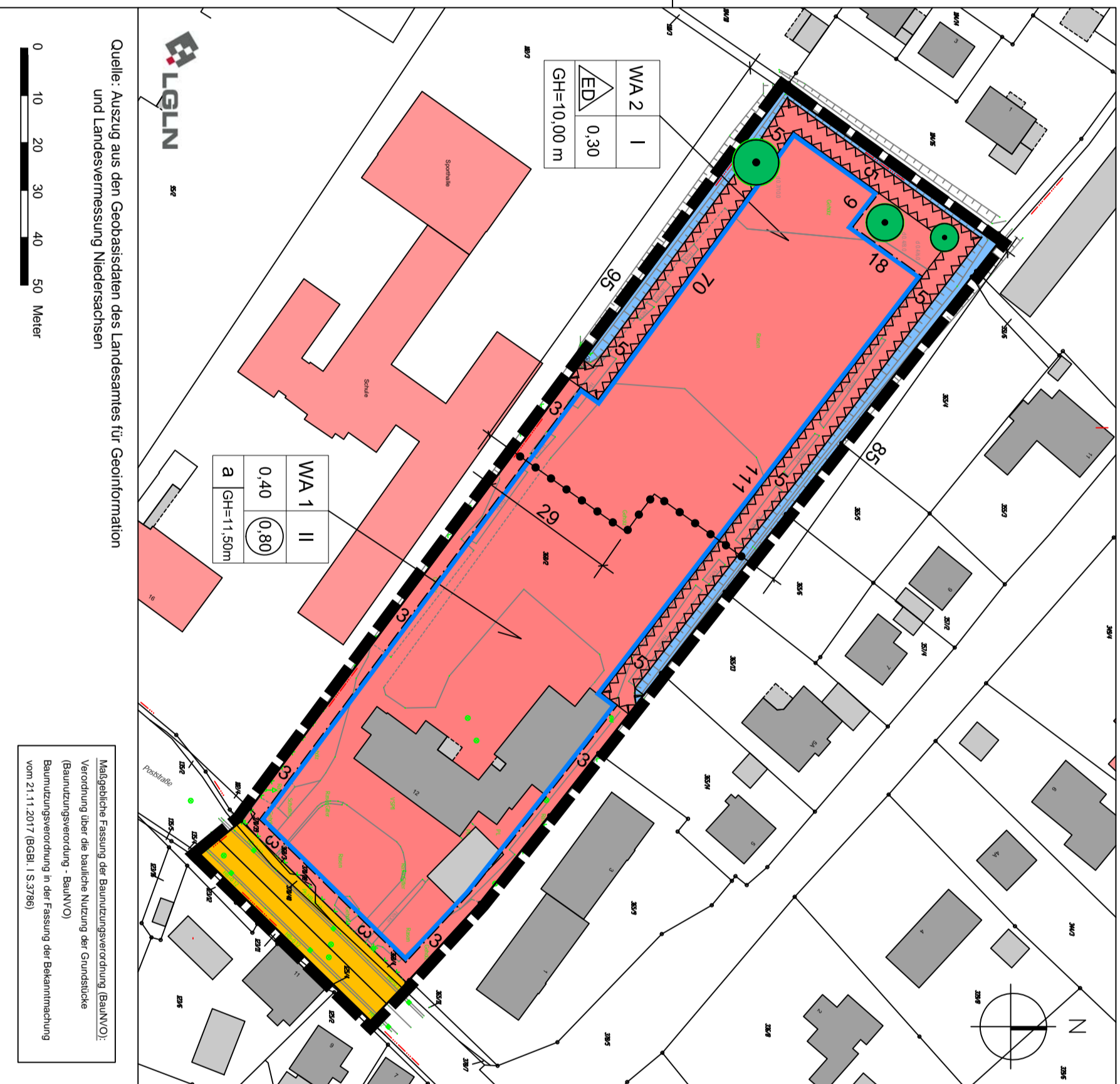
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Inhablich eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 50 'Wohnanlage Poststraße', 'Dorrum' ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wuster Nordsecküste, den

Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Inerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen:
 - Gewerbebetriebe
 - Tankstellen
- Bebauungsflächen für die Errichtung der in der planlichen Gebäudehöhe (GH) für die Höhe der Oberkante der Zuerstreckung des Baugrundstückes dienenden öffentlichen Freizeitanlagen sind gemessen mitig vor dem Grundstück.
- In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.
- In den nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Grundstückszweifen und Schrägwegen, Stützmauern sowie einseitigen hohen Anlagen Schräg- und
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für schützende Zwecke vorgesehen sind. Die Grundstücke müssen unzulässig, Ausgenommen sind jedoch schützende Anlagen entlang der Fassaden mit einer Höhe von bis zu 0,50 m.
- In den allgemein einmündigen Wohngebieten WA 1 und 2 darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um max. 50% überschritten werden.
- Im allgemein einmündigen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (z. B. private Verkehrsanlagen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.
- Die zu erhaltenden Bäume sind gegen Beweinträufeln jeglicher Art insbesondere während der Bauphase - zu schützen. Bäume sind bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

- Inerhalb des allgemein einmündigen Wohngebietes WA 1 sind nur Satteldächer, Walmdächer sowie Krüppeldächer und Dachaufbauten, die optisch eine geringe Dachfläche zeigen, zulässig. Inerhalb des allgemein einmündigen Wohngebietes WA 2 sind nur Satteldächer, Walmdächer sowie Krüppeldächer zulässig.
- Die Dachneigung darf im WA 1 nur zwischen 35° und 50° liegen.
- Von den örtlichen Bauvorschriften ausgenommen sind Wintergärten bis 4 Meter Höhe der Hauptbauteile, wie Gärten und Ziergiebel, Erker, Freisitzgiebel und Zwischenbauten, sofern sie 15% der Grundfläche des Gesamtbaukörpers nicht überschreiten.
- Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen dritter Bauvorschriften entspricht.

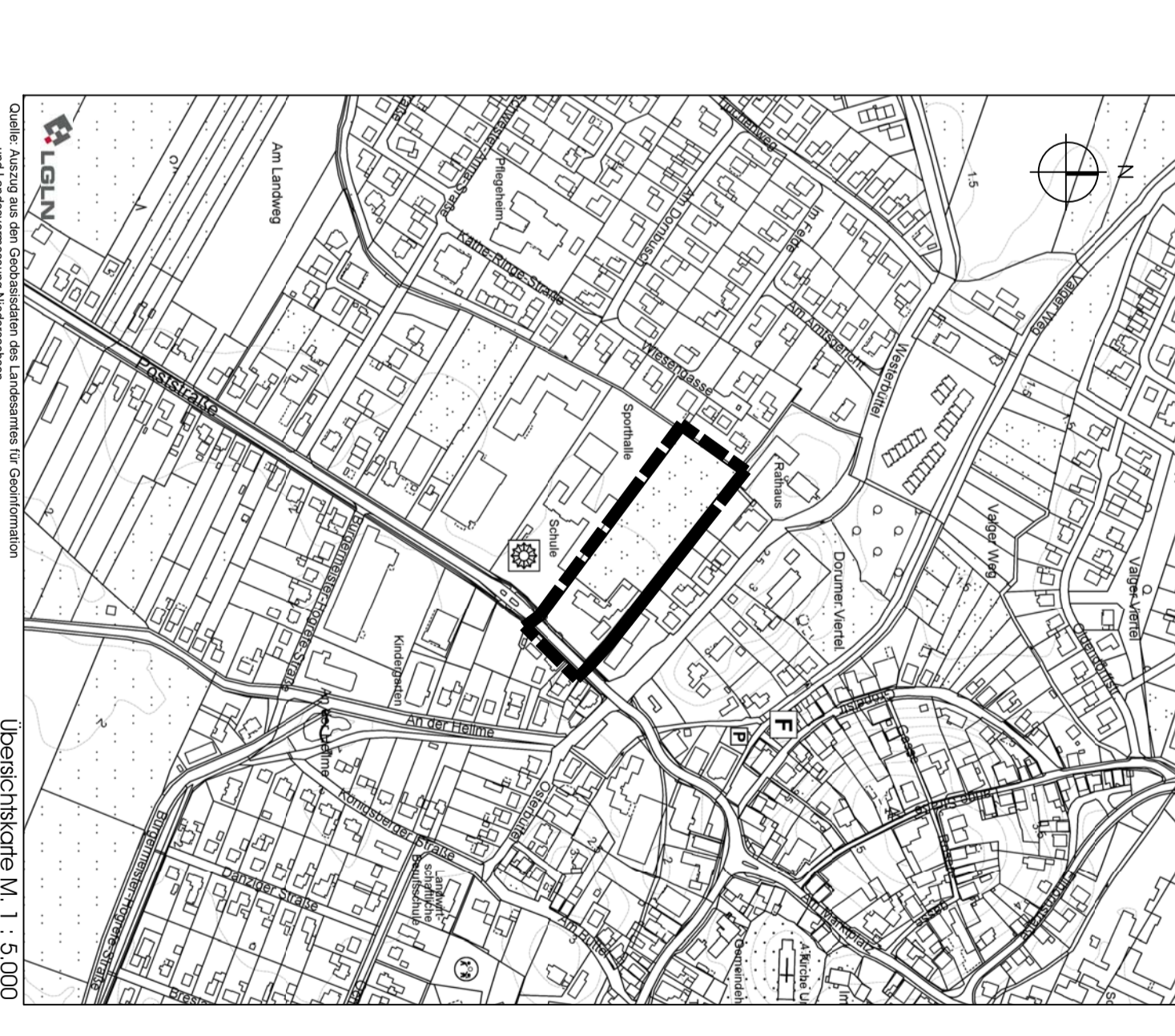
HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frohbewirtschaftliche Bodenschichten (z.B. Kiese) anfallen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalbehörde oder der Untereinheit Bodenkunde u. Fundstellen nach § 14 Abs. 2 NDenSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz zu sorgen.
- Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf geschädigte Bodeneigenschaften im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist die Landrats Cuxhaven als oberer Behördenzuständige unverzüglich zu informieren.
- Gemäß der Satzung des Unterrichtsausschusses Nr. 33 Land Wuster müssen Übergangsstellen an Verkehrsflächen (z.B. Fußwege) gemäß § 10 NDenSchG durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Die Maßnahmen sind so zu wählen, dass sie die Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen und die Verkehrsflächen nicht beschädigen. Die Maßnahmen sind so zu wählen, dass sie die Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen und die Verkehrsflächen nicht beschädigen. Die Maßnahmen sind so zu wählen, dass sie die Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen und die Verkehrsflächen nicht beschädigen.
- Aufgrund der archaischen Fundamente, Vorgängen der §§ 33 und 44 Bundesdenkmalgesetz (BDenSchG) ist von Beginn der Baumaßnahmen, dem Abriß von Gebäuden sowie vor der Belegung von Gebäuden auszuwählende Arten beizubehalten, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Zur Vermeidung der Beeinträchtigung geschützter Arten gemäß § 39 Abs. 5 BDenSchG sind die Bauarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 BDenSchG nur zwischen dem 01. Oktober und dem 31. März des Jahres durchzuführen.
- Nachdem das Plangebiet befindet sich in einem Bereich (z.B. in einem Bereich), in dem die Bodenschichten durch die Errichtung von Gebäuden und die damit verbundenen Arbeiten beeinträchtigt werden könnten, ist die Bodenschichten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Maßnahmen sind so zu wählen, dass sie die Bodenschichten nicht beeinträchtigen und die Bodenschichten nicht beschädigen.
- Nachdem das Plangebiet befindet sich in einem Bereich (z.B. in einem Bereich), in dem die Bodenschichten durch die Errichtung von Gebäuden und die damit verbundenen Arbeiten beeinträchtigt werden könnten, ist die Bodenschichten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Maßnahmen sind so zu wählen, dass sie die Bodenschichten nicht beeinträchtigen und die Bodenschichten nicht beschädigen.
- Nachdem das Plangebiet befindet sich in einem Bereich (z.B. in einem Bereich), in dem die Bodenschichten durch die Errichtung von Gebäuden und die damit verbundenen Arbeiten beeinträchtigt werden könnten, ist die Bodenschichten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Maßnahmen sind so zu wählen, dass sie die Bodenschichten nicht beeinträchtigen und die Bodenschichten nicht beschädigen.
- Nachdem das Plangebiet befindet sich in einem Bereich (z.B. in einem Bereich), in dem die Bodenschichten durch die Errichtung von Gebäuden und die damit verbundenen Arbeiten beeinträchtigt werden könnten, ist die Bodenschichten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Maßnahmen sind so zu wählen, dass sie die Bodenschichten nicht beeinträchtigen und die Bodenschichten nicht beschädigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
WA 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,30 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 0,30 bzw. 0,40 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
 - I bzw. II Zahl der Vollgeschosse
 - 2,8 10,00m bzw. 11,50m maximale Gebäuhöhe (GH) in Metern
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.3 abweichende Bauweise
 - 3.5 Baugrenze
- Verkehrsmitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - 10.1 Wasserflächen (Gräben)
- Erhaltung: Bäume
 - 15. Sonstige Pflanzzeichen
 - 15.8 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Gewässerarmstreifen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Auslande in Metern

- VORENTWURF - Stand: MÄRZ 2021



PLANUNGSBÜRO DORR GbR - ARCHITEKTUR • STRAßENBAU • ÖKOLOGIE • AM HEUBERG 22, 21755 HACHHAUSEN

ÜBERSICHTSKARTE MA 1 : 5.000

LANDKREIS CUXHAVEN

GEMEINDE WURSTER NORDSEEKÜSTE

BEBAUUNGSPLAN NR. 50

"WOHNANLAGE POSTSTRASSE", DORRUM

- EINSCHLIEßLICH TEILAUFBERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "SÜDLICH DES THEMLER WEGES", DORRUM UND ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG -