

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste diesen Bebauungsplan Nr. 56 "Langer Acker", Nordholz bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Wurster Nordseeküste, den

Bürgermeister

Planverfasser

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

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus dem Geodaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



© 2020
Landschaftsplanung und Landschaftsvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtbaulich bedeutsamen baulichen Gegebenheiten, die im Zusammenhang mit der Bebauung des Gebietes zu berücksichtigen sind, dar. Die Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

(Ort) den (Datum)

(Amtliche Vermessungsstelle)

(Überschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat in seiner Sitzung am 12.12.12/19 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Langer Acker", Nordholz beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsblich bekannt gemacht worden.

Wurster Nordseeküste, den

Bürgermeister

Örtentliche Ausdeutung

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 "Langer Acker", Nordholz und der Begründung zugestimmt und seine örtentliche Ausdeutung gem. § 9 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der örtentlichen Ausdeutung wurden am ortsblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB örtentlich ausgelegen.

Wurster Nordseeküste, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat den Bebauungsplan Nr. 56 "Langer Acker", Nordholz nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wurster Nordseeküste, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 56 "Langer Acker", Nordholz ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 56 "Langer Acker", Nordholz ist damit am in Kraft getreten.

Wurster Nordseeküste, den

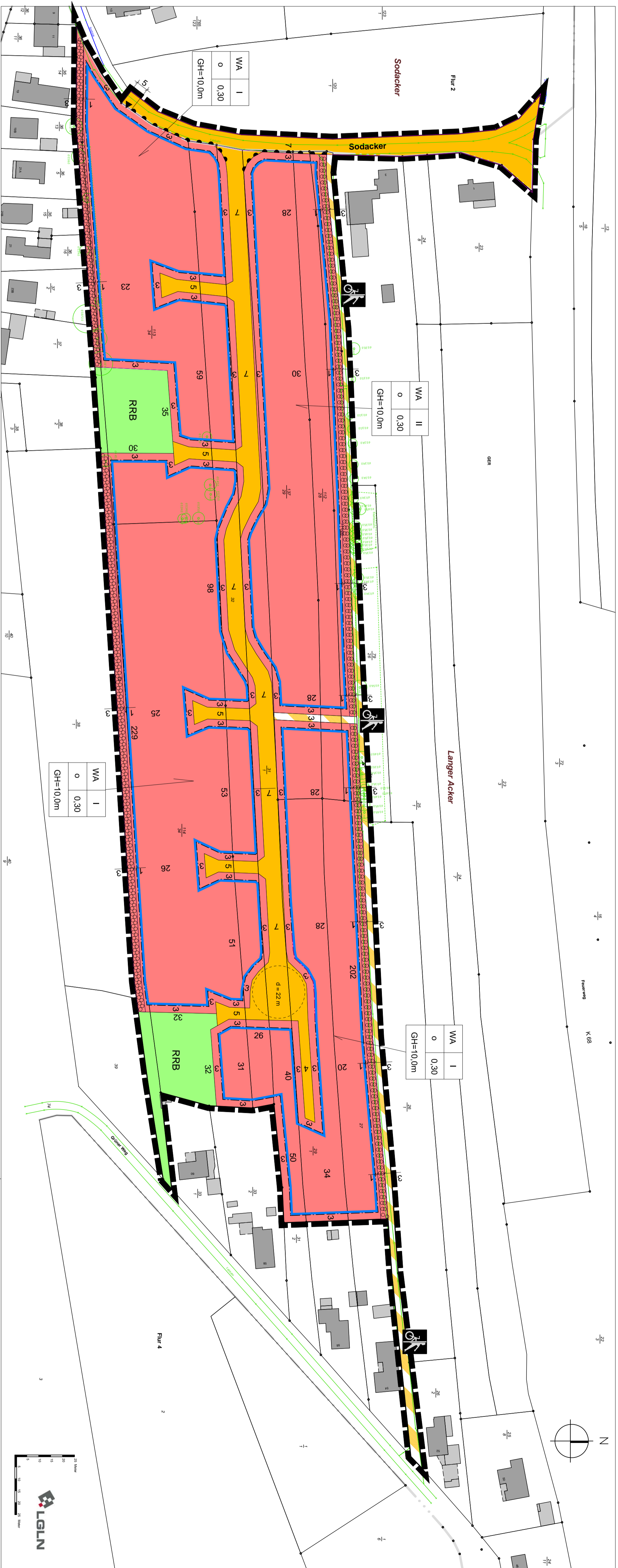
Bürgermeister

Verzögerung von Vorschriften

Inwieweit diese Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 56 "Langer Acker", Nordholz ist die Verzögerung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wurster Nordseeküste, den

Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Baugesetzbuch -BauGB-, §§ 1 bis 11 Baunutzungsverordnung -BaunVO-)
 - WA 1.1.3. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BaunVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BaunVO)
 - 0,30 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)
 - I bzw. II 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)
 - 0 3.1. offene Bauweise
 - 3.5. Bauweise
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - RRB 9. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung (RRB)

- 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 räumlichen Geltungsbereiches
 - 15.14. 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:
 - Gartenbaubetriebe
 - 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 großkroniger Laubbau einer heimischen Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Spitzahorn, Stieleiche, Sanddorn, Rotbuche, Vogelbeere und Hartholze sowie als Obstbäume: Boskoop, Bremervörder Winter, Altälder Pflankuchen, Güte Luse, Bürgermeisterröhre, Schattentorte und Hauszweische. Laub- 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- und Baumpflanzungen eine entsprechende Pflanzung als Ergänzung zu ermöglichen. Hierzu sind geeignete Standorte zu ermitteln. Als Standorte sind die Weiden, dem Schilfen, Hänfeln, Hundstose, Salweide und Schwarzer Holunder. Gehölze sind bei Abgang durch eine vorgenannte Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.
6. Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen 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 Bodentunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angetroffen werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archaischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven, unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodentunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Abbauf v. 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 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cuxhaven als unterer Bodenschutzbehörde zu informieren.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 "Langer Acker", Nordholz liegt im Einflussbereich des Nato-Flugplatzes 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 Lärmmissionen geltend gemacht werden.
4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 "Langer Acker", Nordholz liegt innerhalb des nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgelegten Schutzbereiches des militärischen Flugplatzes Nordholz und zwar außerhalb der Anflugssektoren zwischen dem 1,5 km- und dem 6,0 km-Kreis um den Flugplatzbezugspunkt. Das Plangebiet liegt ferner im Anlageerschutzbereich des Radars Nordholz PSR. Nach § 12 Abs. 3 Nr. 1 b LuftVG ist eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die im Plangebiet vorgesehene 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 100,00 m überschreiten (Höhen bezogen auf den Flugplatzbezugspunkt). Die zuvor genannte Höhe gilt nach § 15 Abs. 1 LuftVG stimpfen auf für Bäume, Freilanlagen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte wie z. B. Bauwerke.
- Die Errichtung dieser Luftfahrthindernisse bedarf nach § 15 Abs. 2 LuftVG der Genehmigung. Falls die Genehmigung nicht vorgesehen ist, der Baugenehmigungsbehörde erteilt wird, bedarf diese der Zustimmung der Luftfahrthindernisse. Ist eine andere Genehmigung nicht vorgesehen, so ist die Genehmigung der Luftfahrthindernisse einzuholen.
5. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen eine sorgfältige Durchföhrung von Gehölzeinschnitten auszusuchen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbodenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitats besonders oder streng geschützte Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzusprechen.

ENTWURF - Stand: Oktober 2020

Mitgliederverzeichnis der Bauunternehmensgruppe (BAG) LGLN
Verordnung über die weitere Nutzung der Grundstücke
Bauunternehmensgruppe ist der Sitzung der Bauunternehmung
vom 21.11.2017 (ID-Nr. 1.82788)



**GEMEINDE WURSTER NORDSEEKÜSTE
LANDKREIS CUXHAVEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 56
"LANGER ACKER", NORDHOLZ**