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. 55 "Wohnpark Oxstedter Weg", Nordholz bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wurster Nordseeküste, den 28.09.2018

gez. Itjen (L.S.)
Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 55 "Wohnpark Oxstedter Weg", Nordholz der Gemeinde Wurster Nordseeküste wurde ausgearbeitet vom: PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE , Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.

Hechthausen, den 28.09.2018

gez. U. Dörr gez. T. Dörr
Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 7.2.2018). 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.

Scheeßel, den 27. September 2018
(Ort) (Datum)

Mittelstädt & Schröder
(Amtliche Vermessungsstelle)

gez. Schröder (L.S.)
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Wohnpark Oxstedter Weg", Nordholz beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wurster Nordseeküste, den 28.09.2018

gez. Itjen (L.S.)
Bürgermeister

Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 "Wohnpark Oxstedter Weg", Nordholz und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.06.2018 bis 16.07.2018 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wurster Nordseeküste, den 28.09.2018

gez. Itjen (L.S.)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat den Bebauungsplan Nr. 55 "Wohnpark Oxstedter Weg", Nordholz nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wurster Nordseeküste, den 28.09.2018

gez. Itjen (L.S.)
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 55 "Wohnpark Oxstedter Weg", Nordholz ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.10.2018 .... im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 55 "Wohnpark Oxstedter Weg", Nordholz ist damit am 11.10.2018 in Kraft getreten.

Wurster Nordseeküste, den 12.10.2018

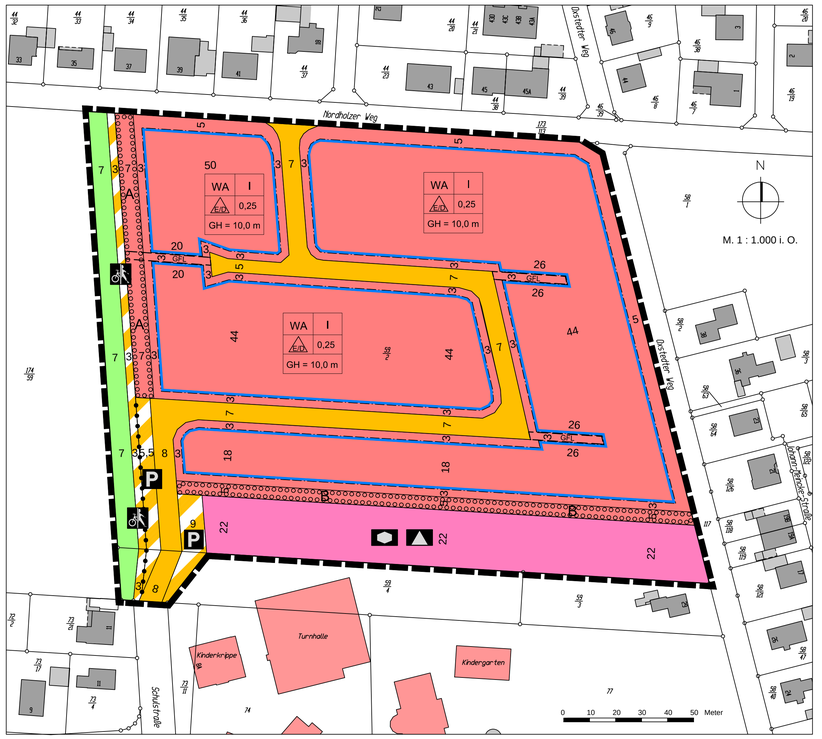
gez. Itjen (L.S.)
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 55 "Wohnpark Oxstedter Weg", Nordholz ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wurster Nordseeküste, den .....

Bürgermeister



Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO):
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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.3786)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten 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. Als Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Schornsteine, Antennen, Masten und sonstige untergeordnete Dachaufbauten um maximal 1,00 m überschritten werden.

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. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig.

5. Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum einer heimischen Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Spitzahorn, Stieleiche, Sandbirke, Rotbuche, Vogelbeere und Hainbuche sowie als Obstbäume: Boskoop, Bremervörder Winter, Altländer Pfannkuchen, Gute Luise, Bürgermeisterbirne, Schattenmorelle und Hauszwetsche. Laub- und Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen. Ausgenommen von der Festsetzung sind Grundstücke, auf denen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind.

6. Im Bereich A 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, naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. In der Pflanzung muss der Anteil der Bäume bei mindestens 10 % liegen. Für die Pflanzung eignen sich als Bäume: Spitzahorn, Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde, Rotbuche, Vogelbeere und Hainbuche (Pflanzqualität: mehrfach verschult, Stammumfang 8 bis 10 cm) und als Sträucher: Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hartriegel, Hundsrose, Salweide und Schwarzer Holunder (Pflanzqualität: Heister, Wuchshöhe 0,80 bis 1,20 m). Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist unmittelbar, spätestens jedoch in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

Im Bereich B 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, naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Bäume: Spitzahorn, Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde, Rotbuche, Vogelbeere und Hainbuche und als Sträucher: Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hartriegel, Hundsrose, Salweide und Schwarzer Holunder. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist unmittelbar, spätestens jedoch in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

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 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. 55 "Wohnpark Oxstedter Weg", 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 Lärmimmissionen geltend gemacht werden.

4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 "Wohnpark Oxstedter Weg", Nordholz liegt innerhalb des nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgelegten Bauschutzbereiches des militärischen Flugplatzes Nordholz und zwar außerhalb der Anflugsektoren zwischen dem 1,5 km- und dem 4,0 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 (Höhen bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) überschreiten. 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. Baukräne.

Die Errichtung dieser Luftfahrthindernisse bedarf nach § 15 Abs. 2 LuftVG der Genehmigung der Luftfahrtbehörde; bei genehmigungsfreien Bauvorhaben ist die Genehmigung separat einzuholen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

2.6 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)

2.7. I Zahl der Vollgeschosse

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

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

E/D — 3.1.1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Schule — Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche — Rad- und Fußweg

9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

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)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Bereich A und B (siehe textl. Festsetzung Nr. 6)
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

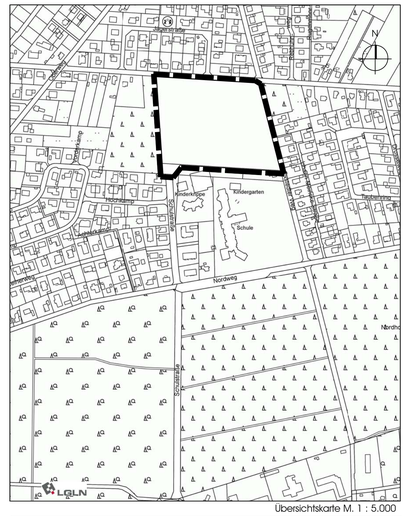
15. Sonstige Planzeichen

GFL — 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger - schmale Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)

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

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

5 Abstände in Metern



Übersichtskarte M. 1 : 5.000

GEMEINDE WURSTER NORDSEEKÜSTE

LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 55

"WOHNPARK OXSTEDTER WEG", NORDHOLZ

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