

SATZUNG DER STADT GEESTLAND ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 247 „BAHNHOFSTRASSE III“ - ORTSCHAFT BAD BEDERKESA

Präambel

Auf Grund des § 1(3) und des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Geestland die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 247 „Bahnhofstraße III“, Ortschaft Bad Bederkesa, bestehend aus der Planzeichnung und der nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Geestland, den (Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 247 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Geestland, den (Bürgermeisterin)

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 247 „Bahnhofstraße III“, Ortschaft Bad Bederkesa, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet mit öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetseite, unter der die Unterlagen eingesehen werden konnten und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Geestland, den (Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Geestland hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Geestland, den (Bürgermeisterin)

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 247 ist damit am in Kraft getreten.

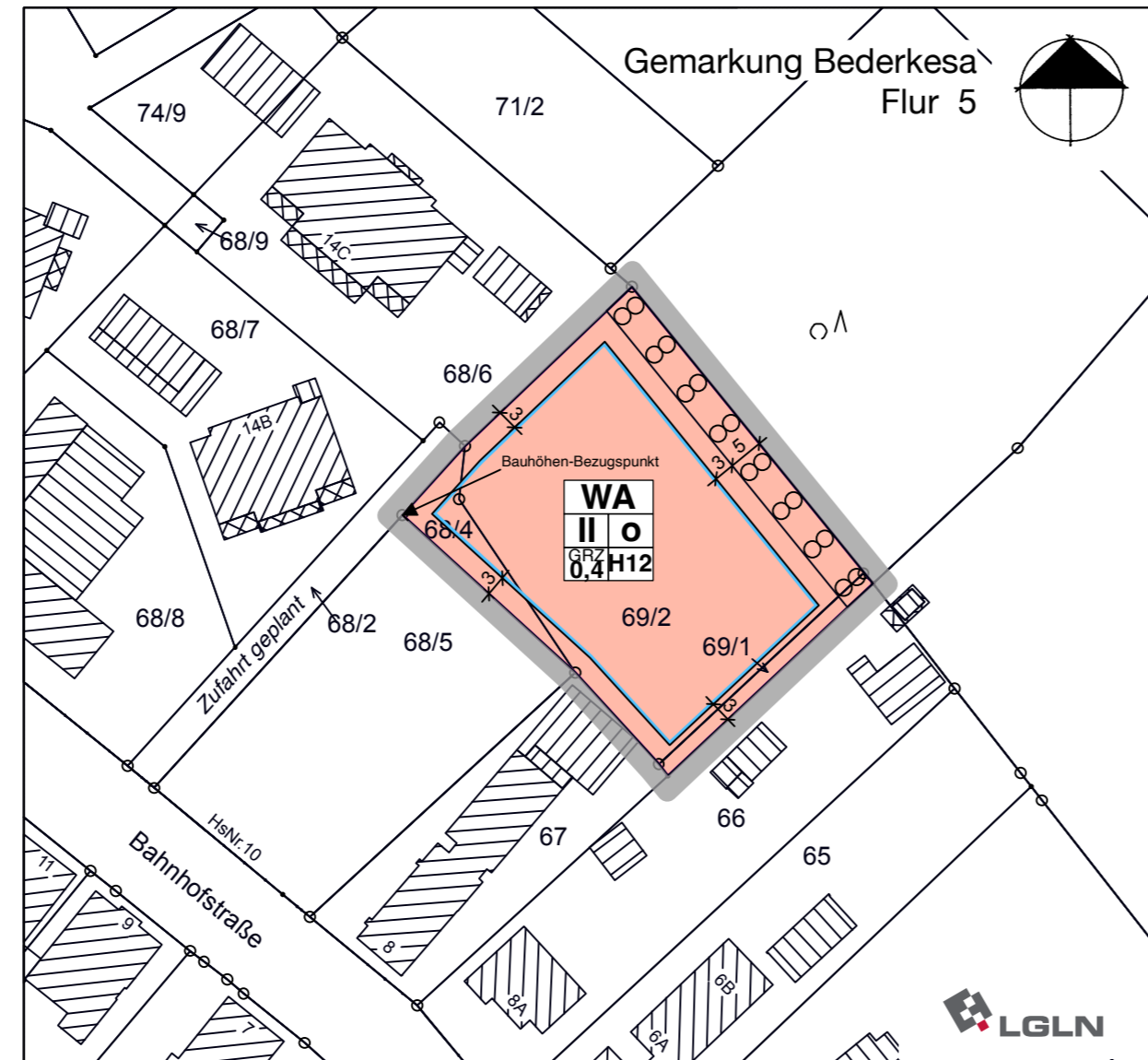
Geestland, den (Bürgermeisterin)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Geestland, den (Bürgermeisterin)

I. Planzeichnung M 1 : 1.000



II. Textliche Festsetzungen

Für die Ausführung dieses Bebauungsplans gelten nachstehende textliche Festsetzungen:

1. Grünordnung (§ 9 (1) 15, 20, 25 a/b und § 9 (1a) BauGB)

1.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

- In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Baum-Strauchhecken anzupflanzen. Deren Bepflanzung ist mindestens 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1 m vorzunehmen. In einzelnen Fällen (z.B. an der südlichen Plangrenze) sind jedoch lediglich Strauchhecken (ohne Bäume) anzupflanzen.
- Für die festgesetzten Pflanzgebote sind standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzlisten für Bäume (1) und Sträucher (2) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen.

1.2 Standorttypische Gehölze

- Bäume: Hainbuche, Sandbirke, Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde, Wild-Apfel, Wildbirne.
- Sträucher: Eberesche, Schlehe, Salweide, Schwarzer Holunder, Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose, Hasel, Pfaffenhütchen, zweigriffliger Weißdorn, Eibe.
- Hecken / Einfriedungen: Hainbuche, Rotbuche, Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*).
- Pflanzqualitäten als Mindestanforderungen:
 - Bäume (als Hochstamm): 10 - 12 cm Stammumfang;
 - Sträucher: 60 - 100 cm Höhe.
- Zierformen der o.g. Arten sind nicht zulässig.

1.3 Begrünung von Dächern

(§ 9 (1) 25 a/b BauGB)

- Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und einer Dachfläche von mehr als 10 m² sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- In Zusammenhang mit Solaranlagen auf diesen Dachflächen kann die Begrünung
 - um den Flächenanteil reduziert werden, der von Solaranlagen überdeckt wird, oder
 - vollständig entfallen, sofern die Überdeckung der Dachfläche durch Solaranlagen mindestens 50 % beträgt.

2 Einsatz von Solaranlagen (§ 9 (1) 23b BauGB)

- Bei der Planung und Errichtung von Solarenergieanlagen sind vorhandene, geplante oder festgesetzte Gehölze zu berücksichtigen. Nicht als zulässige Pflegemaßnahmen gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz gilt die Entnahme oder die Einkürzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel z.B. die Verschattung von Solarenergieanlagen zu reduzieren.

III. Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 NBauO)

Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1. Gebäude und Dächer

Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind grundsätzlich nur geneigte Dächer mit symmetrischen Dachneigungen von 15° – 50° zulässig. Die maximale Traufhöhe beträgt + 9,5 m. Außerdem zulässig sind Staffelgeschosse.

2. Gemeinsame Bauvorschriften

- Die zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens für Hauptgebäude beträgt maximal + 0,6 m.
- Als Bezugspunkt für die festgesetzten Bauhöhen gilt der katastermäßig festgestellte westliche Eckpunkt des Flurstückes Nr. 68/4 (s. Planzeichnung).
- Als Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen Außenseite Wand und Außenseite Dach definiert.

3. Begrünung der nicht überbaubaren Gartenflächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Kies- und Schotterbeeten ist dabei unzulässig. (§ 84 (3) 6 NBauO)

4. Regenwassermanagement (§ 9 (1) 16c BauGB - § 84 (3) 8 NBauO)

Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregen sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ vorzunehmen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens zu nutzen.

5. Lage der Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig. Aus besonderen technischen Gründen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

6. Ordnungswidrigkeiten (§ 80 (3) NBauO)

- Ordnungswidrig handelt, wer den o.g. örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
- Ordnungswidrig gemäß § 10 Abs. 5 NKomVG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 5 verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

IV. Hinweise

1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Bad Bederkesa. Die Auflagen der Schutzzonenvorschriften vom 14.02.1978 sind einzuhalten.

2. Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Knochensplitter sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon 04745-94390) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

3. Naturschutz

Bei Eingriffen in den Gehölzbestand sind die Bestimmungen der §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz einzuhalten. Werden bei der Beseitigung von Gehölzen Fledermausquartiere, Fledermausvorkommen oder Vorkommen sonstiger geschützter Tierarten festgestellt, so ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren um die weitere Vorgehensweise zu erörtern.

4. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf Grundlage folgender Vorschriften zustande gekommen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds.GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. BV Art 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. BV Bl. 2025 Nr. 3);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. 08. 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S.46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

Planverfasser

Planungsbüro Dierk Brockmüller
Städteplaner Architekt Hamburg
www.brockplan.de

Hamburg, den (Dipl.-Ing. Dierk Brockmüller)

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2025 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Wesermünde

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB und §§ 16, 17, 19, 20, 21 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (z.B. GRZ 0,4)

II Zahl der Vollgeschosse (z.B. zweigeschossig) als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

O Offene Bauweise

Baugrenze

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 16 BauNVO)

H 12 Höhe der baulichen Anlagen in Metern (z.B. 12 m), als Höchstmaß

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 und Abs 6 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

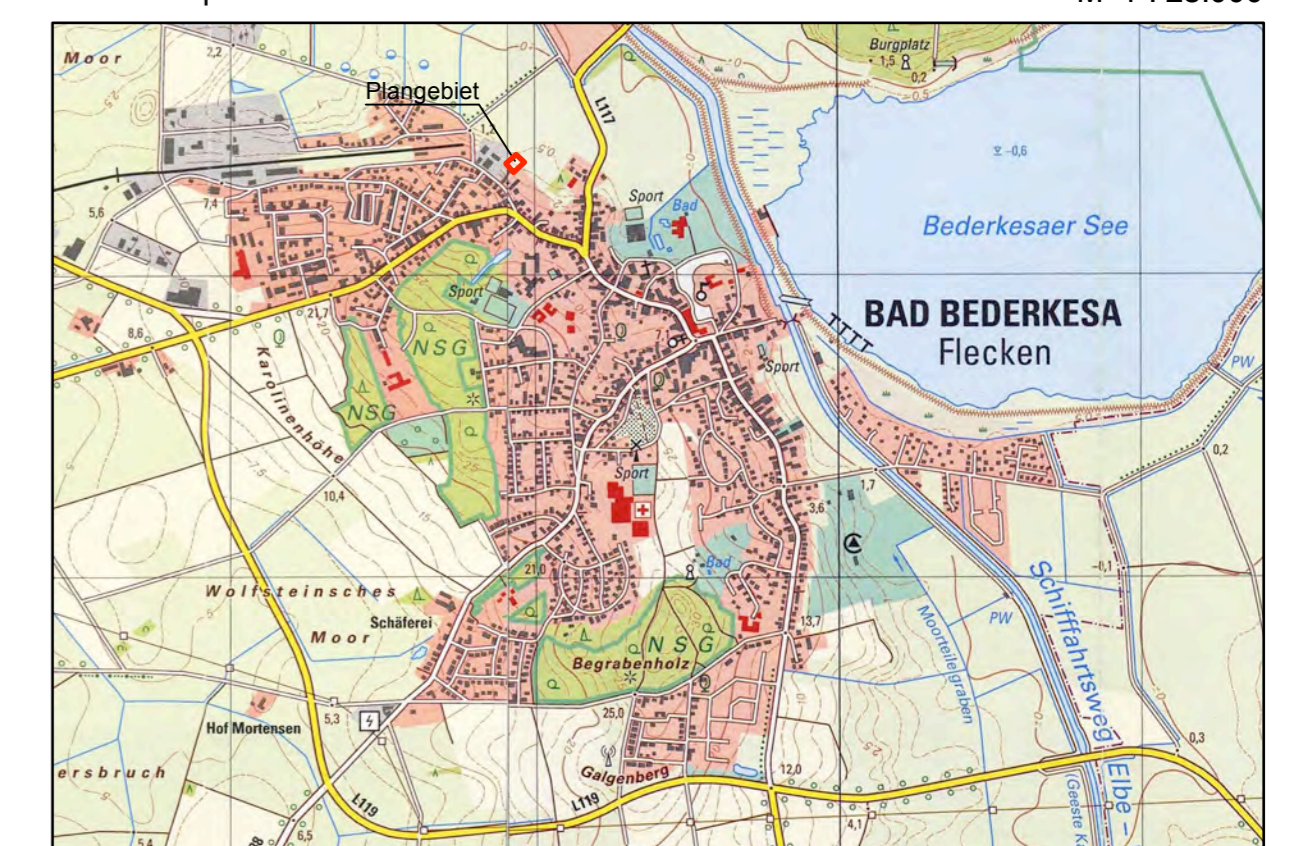
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Festgesetzte Höhenpunkte Gelände mit Angabe der Höhe in Metern ü.NN (z.B. 1,5 m ü.NN) gem. Geoinformation d. Landesvermessung Niedersachsen (§ 18 (1) BauNVO) - s. örtl. Bauvorschriften Nr. 2 -

II. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Übersichtsplan M 1 : 25.000



Topographische Karte TK25

Stadt Geestland
Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr. 247
„Bahnhofstraße III“
Ortschaft Bad Bederkesa

Vorentwurf

18.02.2026