

PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG) hat der Rat der Stadt Geestland den Bebauungsplan Nr. 251 „Zur Mühle“, Ortschaft Köhlen bestehend aus der Planzeichnung sowie die örtlichen Bauvorschriften und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stadt Geestland, den ...

Bürgermeisterin

Planverfasser

Den Bebauungsplan Nr. 251 „Zur Mühle“, Ortschaft Köhlen, Stadt Geestland 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: GeoBasis-DE/LGN 2026
Jahr der Bereitstellung der Geodaten durch das LGLN 2026



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2025). 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)

(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am die Aufteilung des Bebauungsplan Nr. 251 „Zur Mühle“, Ortschaft Köhlen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Geestland, den

Bürgermeisterin

Beteiligung der Öffentlichkeit und Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 251 „Zur Mühle“, Ortschaft Köhlen und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet mit öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Internetadresse, unter der die Unterlagen eingesehen werden konnten, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplanelwurf mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren vom bis im Internet über www.geestland.eu und über <https://wvp.niedersachsen.de> einsehbar.

Zeitgleich haben die Unterlagen öffentlich ausgelegen.
Stadt Geestland, den

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Geestland hat den Bebauungsplan Nr. 251 „Zur Mühle“, Ortschaft Köhlen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Geestland, den

Bürgermeisterin

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 251 „Zur Mühle“, Ortschaft Köhlen ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 251 „Zur Mühle“, Ortschaft Köhlen ist damit am in Kraft getreten.
Stadt Geestland, den

Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerthalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 251 „Zur Mühle“, Ortschaft Köhlen ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Stadt Geestland, den

Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3434), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NikomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576) zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerthalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen.

2. Innerthalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind pro Einzelhaus eine Wohnneinheit zulässig.

3. Für die Bestimmung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage von 14,00 m NHN am festgelegten Bezugspunkt maßgebend.

Steigt das Gelände vom Bezugspunkt zur baulichen Anlage hin an, so darf die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (GH) um einen Zuschlag überschritten werden. Der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der gewachsenen Geländeoberfläche, gemessen an der zu errichtenden baulichen Anlage und dem o. g. Bezugspunkt.

4. Auf den privaten Grundstücken ist mindestens ein Obstbaum einer traditionellen Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Obstbäume: Boskoop, Bremervörder Winter, Jacob Lebel, Güte Luse, Bürgermeistertanne, Schatten-morille und Hausweitsche. Die Pflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen. Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen.

5. Innerthalb der festgesetzten privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzung ist eine durchgängige zweireihige Hecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich Hänbuche, Weißdorn, Schlehe, Hasel, Schwarzer Holunder, Sanddorn, Hundrose, Rotbuche, Salweide und Vogelbeere. Für eine artenreiche Pflanzung sind mindestens 4 verschiedene Arten zu verwenden. Gehölze sind stets bei Abgang durch eine der vorgenannten Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

6. Für die Beleuchtung der privaten Straßenverkehrsflächen ist eine insektenchonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu verwenden, um Licht-Smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren. Dabei ist Folgendes zu beachten:

- Einsatz von künstlichem Licht nur dort, wo es notwendig ist.
- Minimierung von Beleuchtungsdauer und -intensität auf das notwendige Mindestmaß, auch während der Bau-phase
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse.
- Verhinderung der Abstrahlung über die Horizontale, insbesondere auf angrenzende Gehölze und Biotope
- Oberflächentemperatur unter 40 °C.
- bei Anstrahlungen Begrenzung des Lichtfeldes auf das zu beleuchtende Objekt, vorzugsweise Beleuchtung von oben.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur kleiner gleich 3000 Kelvin.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens zu nutzen. Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregenereignisse sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung und -versickerung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2 m³ vorzusehen. Überschüssiges Niederschlagswasser darf darüber hinaus gedrosselt der Regenwasserkanalisation und dem Regenrückhaltebecken zugeführt werden.

2. Auf den privaten Grundstücken sind die Flächen von Zufahrten und Stellplätzen so zu befestigen (z. B. durch Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), das keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.

3. Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Dachneigung von weniger als 10° und einer Dachfläche von mehr 10 m² sind zu begünen und dauerhaft zu erhalten.

Im Zusammenhang mit Solarmodulen auf diesen Dachflächen kann die Begrünung

1. um den Flächenanteil reduziert werden, der von Solarmodulen überdeckt wird bzw.,
2. vollständig entfallen, sofern die Überdeckung der Dachfläche durch Solarmodule mindestens 50% beträgt.

4. 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 Schotterbetten ist unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spitzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m.

5. Entwendungen sind entlang der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen nur in Form von Laubgehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Arten zulässig. Für die Pflanzung eignen sich Hänbuche, Weißdorn, Schlehe, Hasel, Schwarzer Holunder, Sanddorn, Hundrose, Rotbuche, Salweide und Vogelbeere. Für eine artenreiche Pflanzung sind mindestens 4 verschiedene Arten zu verwenden. Gehölze sind stets bei Abgang durch eine der vorgenannten Art zu ersetzen. Holzzaune, Metall- und Gabionenzaune sind nur in Verbindung mit einer Hecke und auf der dem Grundstück zugewandten Seite bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Die Integration von Kunststoffsäulen ist unzulässig.

6. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodentunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkiesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen) und Steinorientierungen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDöSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen 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 NDöSchG 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 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cuxhaven als unterer Bodenschutzbehörde zu informieren.

3. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen 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, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4. Mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung sowie die Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sind angesichts der räumlichen Lage in einem ländlich geprägten Bereich auch im Bereich des Plangebietes zu tolerieren.

5. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Bei Baumaßnahmen wird daher empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen. Sofern eine Kampfmittelerkundung und daraus resultierend eine Kampfmittelräumung erforderlich werden sollten, ist dies vorzusehen des Grundstückseigentümers/ Bauherren durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (z. B. Granaten, Panzerfauste, Brandbomben, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeiensteinstelle, das Ordnungsamt oder die Kampfmittelbeseitigung des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

6. Bei der Planung und Errichtung von Photovoltaikanlagen sind vorhandene, geplante und festgesetzte Gehölze zu berücksichtigen. Nicht als zulässige Pflegemaßnahmen gemäß § 39 BNatSchG gilt die Entnahme oder die Einkürzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel, die Verschattung von Photovoltaikanlagen zu reduzieren.

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 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)

0,30 2.5. Grundflächenzahl

I 2.7. Zahl der Vollgeschosse

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

14,0 m **X** 2.8. Bezugspunkt für die festgelegte Gebäudehöhe (GH) in Meter ü. NHN

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

E 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

B 3.5. Baugrenze

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

P 6.1. Private Straßenverkehrsflächen

7. Flächen für die Abfallsorgung (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

A Abfall - Abfallsammelplatz

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

RRB Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

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, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

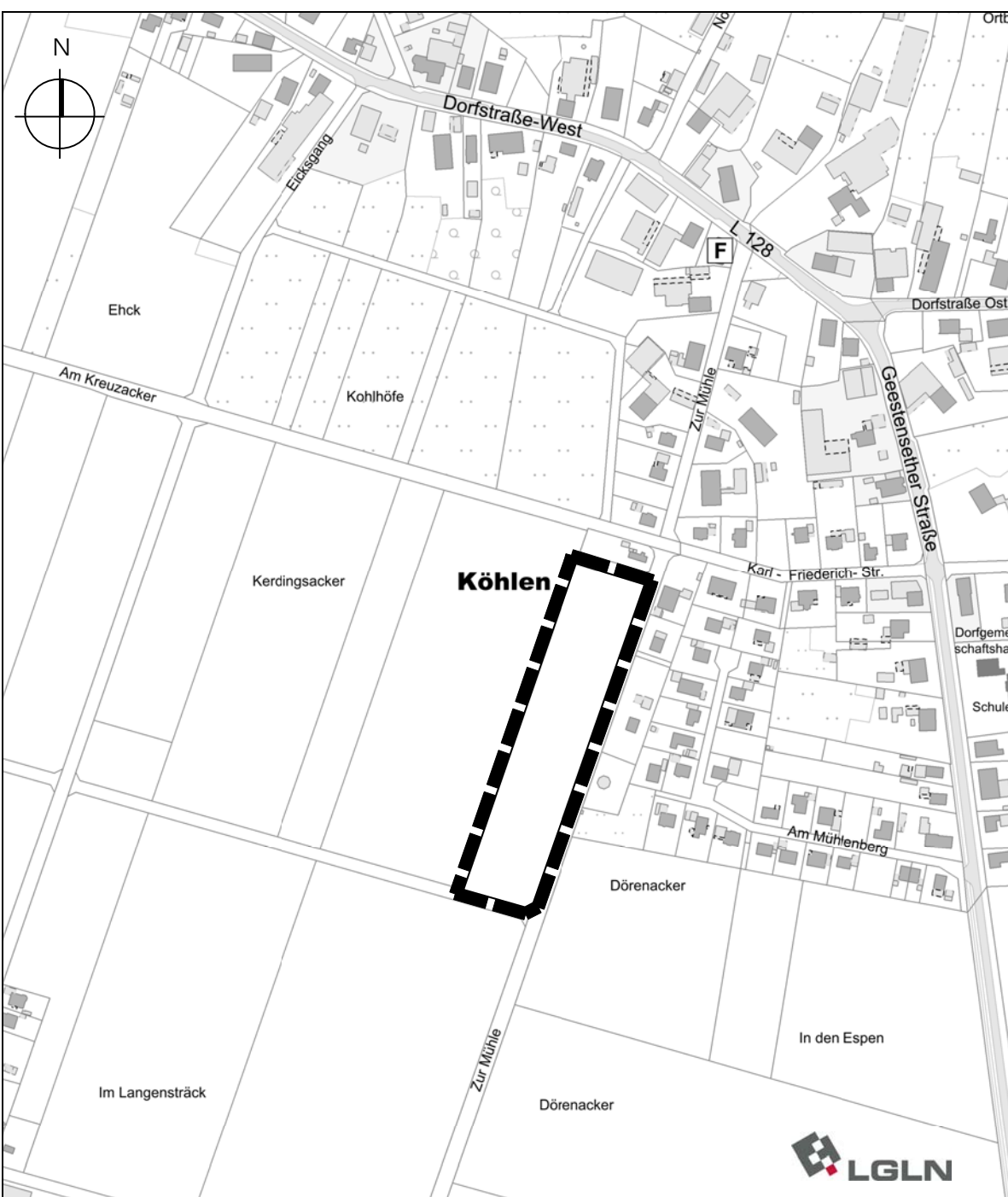
13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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

5 Abstände in Metern

L 0,4 **A** Aufmaß - nachrichtlich



STADT GEESTLAND
LANDKREIS CUXHAVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 251
"ZUR MÜHLE"
ORTSCHAFT KÖHLEN
- einschließlich örtlicher Bauvorschriften -
VEREINWURF - Stand: APRIL 2026
PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STADTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN