

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 (NKomVG) hat der Rat der Stadt Geestland den Bebauungsplan Nr. 250 „Erweiterung Hof Langenbruch“, Ortschaft Bad Bedekerse bestehend aus der Planzeichnung sowie die örtlichen Bauvorschriften und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stadt Geestland, den ...

Bürgermeisterin

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 250 „Erweiterung Hof Langenbruch“, Ortschaft Bad Bedekerse, Stadt Geestland wurde ausgearbeitet vom: PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.

Hechthausen, den

Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: © GeoData-DE/LGN 2024
Jahr der Bereitstellung der Geodaten durch das LGN 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) (Datum)

.....
(Ämtliche Vermessungsstelle)

.....
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 250 „Erweiterung Hof Langenbruch“, Ortschaft Bad Bedekerse 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 Bebauungsplan Nr. 250 „Erweiterung Hof Langenbruch“, Ortschaft Bad Bedekerse 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 können, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Zeitgleich haben die Unterlagen öffentlich ausgelegen.

Stadt Geestland, den

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Geestland hat den Bebauungsplan Nr. 250 „Erweiterung Hof Langenbruch“, Ortschaft Bad Bedekerse 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 Bebauungsplan Nr. 250 „Erweiterung Hof Langenbruch“, Ortschaft Bad Bedekerse ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 250 „Erweiterung Hof Langenbruch“, Ortschaft Bad Bedekerse ist damit am in Kraft getreten.

Stadt Geestland, den

Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 250 „Erweiterung Hof Langenbruch“, Ortschaft Bad Bedekerse ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplan 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. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576) zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 28.04.2026 (Nds. GV Bl. 2026 Nr. 30).

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. GV Bl. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GV Bl. 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

- Das Sonstige Sondergebiet (SO) "Tierhaltung - Geflügel" gemäß § 11 BauNVO dient der Unterbringung von Wirtschaftsteilen eines Geflügelhaltungsbetriebes sowie der erforderlichen Nebenanlagen. Allgemein zulässig sind:
 - Anlagen zur Aufzucht und Haltung von Geflügel einschl. der zugeordneten technischen Einrichtungen und Anlagen (z. B. Lüftungseinrichtungen, Tränken, Entfädelungen, Überwachungskameras)
 - Futterstos und Anlagen zur Futteraufbereitung
 - Flächen und Gebäude zur Lagerung von technischen Geräten und Betriebsmitteln
 - Büro-, Sozial- und Aufenthaltsräume für Mitarbeitende
 - Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Zufahrten, Zugänge und Zuwegungen für die zugelassenen Nutzungen
 - Anlagen und Flächen für die Regenwasserückhaltung/-beseitigung
 - Anlagen für die Löschwasserversorgung
- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) ist die Haltung von Geflügel auf eine maximale Tierplatzzahl von 105.000 beschränkt.
- In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.
- Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (H) darf durch Futterstos, Steinsteine, Lüftungsrohre und Masten um bis zu 5,00 m überschritten werden.
- Für die Bestimmung der zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage von 8,00 m NHN am festgelegten Bezugspunkt maßgebend.
- In den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind, mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen sowie Einfriedungen, keine baulichen Anlagen zulässig.
- Im Bereich der festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten. Die zu erhaltenden Gehölze sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 - zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch heimische, standortgerechte Arten zu ersetzen.
- Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Sturmschneekrisen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2 m³ vorzusehen.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten u.- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschlesammungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) 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 von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- 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.
- Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Raumdämmmaßnahmen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verstößen 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.
- 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 Kampfmittelbeurteilung und daraus resultierend eine Kampfmittelräumung erforderlich werden sollten, ist dies vonseiten des Grundstückseigen-tümers/Bauherren durchzuführen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (z. B. Granaten, Panzerfäuste, Brandbomben, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt oder die Kampfmittelbeseitigung des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Home-Elbe/Hannover des LGN zu benachrichtigen.
- 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

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

 Sonstige Sondergebiete "Tierhaltung - Geflügel"
(§ 11 BauNVO)

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

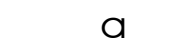
0,80 2.5. Grundflächenzahl

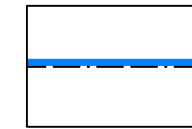
I 2.7. Zahl der Vollgeschosse

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

 8,00 m 2.8. Bezugspunkt für die festgelegte Gebäudehöhe (GH) in Meter ü. NHN

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

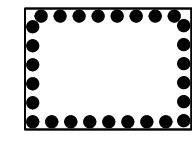
 3.3. abweichende Bauweise

 3.5. Baugrenze

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

 6.1. Private Straßenverkehrsflächen

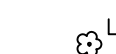
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

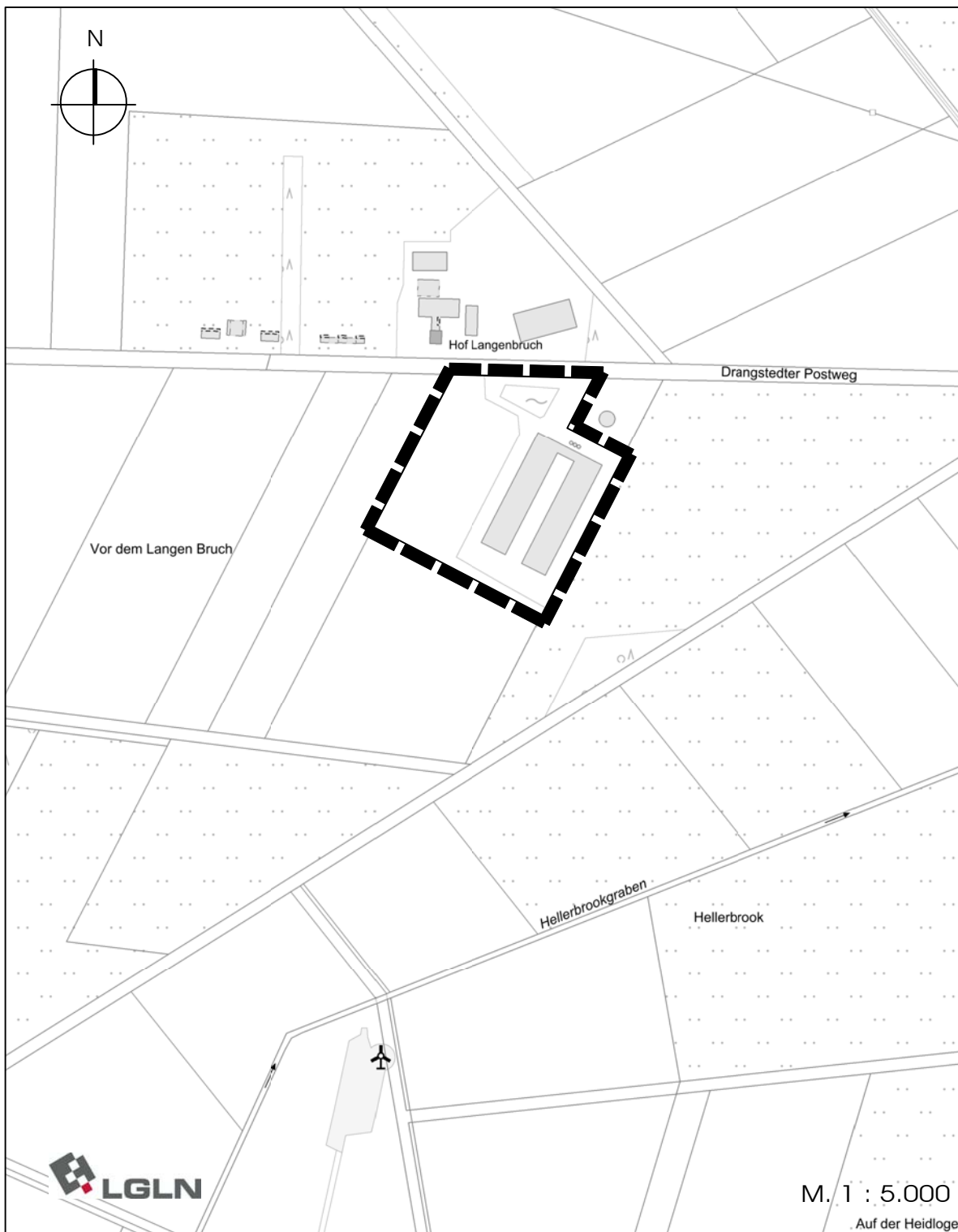
 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)

- Sonstige Planzeichen

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

5 Abstände in Metern

 Linde 0,4 Aufmaß - nachrichtlich



STADT GEESTLAND
LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 250
"ERWEITERUNG HOF LANGENBRUCH"
ORTSCHAFT BAD BEDERKESA
- einschließlich örtlicher Bauvorschriften -
[VORENTWURF - Stand: SEPTEMBER 2026]

PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21 755 HECHTHAUSEN