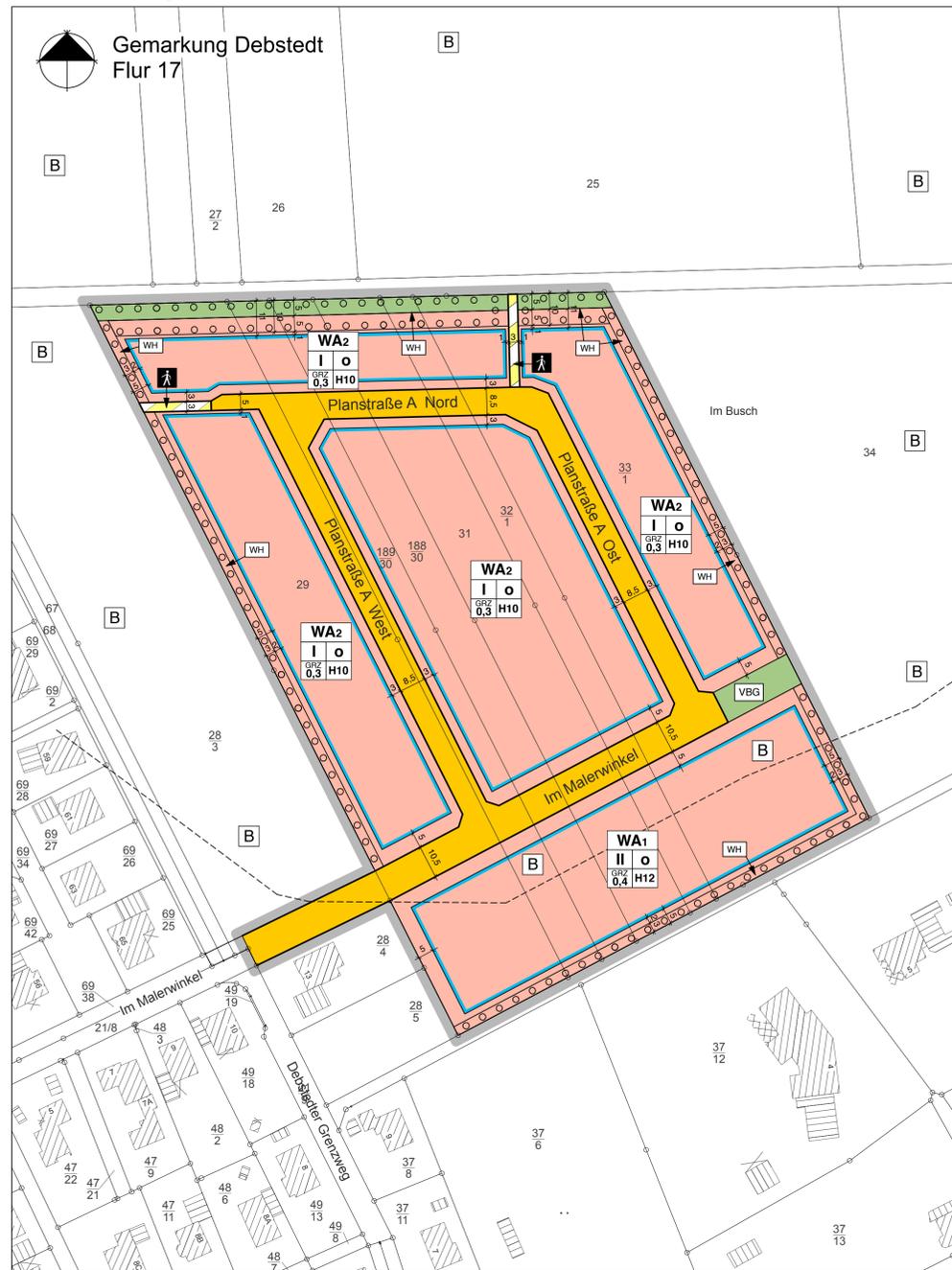


# SATZUNG DER STADT GEESTLAND über den BEBAUUNGSPLAN NR. 224 „ÖSTLICH MALERWINKEL" - ORTSCHAFT DEBSTEDT mit örtlichen Bauvorschriften

## I. Planzeichnung

M 1 : 1.000



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung 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)

**WA1** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit zusätzlicher Kennzeichnung (z.B. Nr. 1)

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

**GRZ 0,4** Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,4) als Höchstmaß  
**II** Zahl der Vollgeschosse (z.B. zweigeschossig) als Höchstmaß

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

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

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)

**o** Straßenverkehrsflächen  
**o** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
**o** Zweckbestimmung: Gehweg  
**o** Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

**o** Öffentliche Grünflächen  
**o** Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün  
**o** Zweckbestimmung: Wallhecke

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

**o** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzung 3.1)  
**o** desgleichen auf schmalen Flächen (Hecken)  
**o** Zweckbestimmung: Wallhecke

Sonstige Planzeichen

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

### II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

**B** Regelungen für den Denkmalschutz Bereiche mit bekannten archäologischen Bodenfunden, die dem Denkmalschutz unterliegen - hier: Debstedt Nr. 22 (Siedlungsbereich mit Grabfund)

### III. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

**o** Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

### Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2016 **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regierungsbezirk Osternienstedt

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

## II. Textliche Festsetzungen

Für die Ausführung dieses Bebauungsplans gelten nachstehende textliche Festsetzungen:

### 1. Bauweise und Zahl der Wohnungen

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)
- Außerdem ist die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt: (§ 9 (1) 6 BauGB)
  - in WA1-Gebieten auf max. vier Wohnheiten je Einzelhaus;
  - in WA2-Gebieten auf max. zwei Wohnheiten je Einzelhaus.

### 2. Stellplätze und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den vorderen Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und den angrenzenden Straßenverkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO unzulässig. (s.a. örtliche Bauvorschrift Nr. 1)

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

#### 3.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

- In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Strauchwallhecken mit einer Wallhöhe von 0,7 - 1,0 m nach Sackung anzulegen. Die Bepflanzung der Hecken ist mindestens 3-reihig mit einem Pflanzabstand von 1 m vorzunehmen.
- 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.

#### 3.2 Standorttypische Gehölze

- Bäume: Hainbuche, Sandbirke, Stieleiche, Feld-Ahorn, Rotbuche, Winterlinde, Wild-Äpfel, Wildbirne.
  - Sträucher: Eberesche, Schlehe, Salweide, Schwarzer Holunder, Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundrose, Hasel, Pfaffenhütchen.
  - Hecken / Einfriedungen: Hainbuche, Rotbuche, Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster.
- Pflanzqualitäten als Mindestanforderungen:  
- Bäume (als Hochstamm): 10 - 12 cm Stammumfang;  
- Sträucher: 60 - 100 cm Höhe.

#### 3.3 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 m<sup>2</sup> sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Substratschicht ist mit einer Dicke von mind. 20 cm herzustellen.
- In Zusammenhang mit Solaranlagen auf diesen Dachflächen kann die Begrünung 1. um den Flächenanteil reduziert werden, der von Solaranlagen überdeckt wird, oder 2. vollständig entfallen, sofern die Überdeckung der Dachfläche durch Solaranlagen mindestens 50 % beträgt.

#### 4. Einsatz von Solaranlagen (§ 9 (1) 23b BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind die Dachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen zur Gewinnung von Wärme und/oder Strom aus Solarenergie auszustatten, und zwar in dem Umfang, der zum vollständigen Ausgleich der Jahres-Gesamtenergiebilanz des Gebäudes erforderlich ist. Die Anrechnung von Wärmegewinnung aus Geothermie ist dabei zulässig.

### Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

#### 1. Anzahl der Stellplätze (§ 47 NBauO)

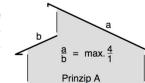
- Die Anzahl der Stellplätze
- in den WA1-Gebieten sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit,
  - in den WA2-Gebieten sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Carports und Garagen sind als Stellplätze anzurechnen. In den WA2-Flächen sind außerdem Zufahrten mit einer Länge von mindestens 6 m als Stellplätze anzurechnen. (s.a. textliche Festsetzung Nr. 2)

#### Örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

##### 2. Gebäude und Dächer in WA1-Gebieten

- Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind grundsätzlich nur geneigte Dächer mit symmetrischen Dachneigungen von 15° - 50° zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt + 12,0 m. Die maximale Traufhöhe beträgt + 9,5 m. Abweichend von der Festsetzung für symmetrische Dachformen sind auch Pultdächer als kombinierte Dächer (versetzte Pultdächer) und gebogene Dächer zulässig. Außerdem zulässig sind Staffelfestgeschosse.

- Pultdächer sind nur als kombinierte Dächer (versetzte Pultdächer) zulässig. Die Breite der beiden Hauptdachflächen dürfen dabei das Verhältnis von 4/1 nicht überschreiten (s. Prinzipskizze A).



- Gebogene Dächer sind nur mit einem einheitlichen Radius zulässig. Die Dachneigung von mindestens 20° muss am unteren Ende des gebogenen Daches (Traufe) eingehalten werden, darf sich jedoch im weiteren Verlauf des Daches ohne Einschränkung verringern (s. Prinzipskizze B).



- Für Mansarddächer sind Neigungen bis max. 70° für die unteren Teilflächen der Dächer zulässig.

##### 3. Gebäude und Dächer in WA2-Gebieten

Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind grundsätzlich nur symmetrische Dächer als Sattel- oder Walmdach mit Dachneigungen von 15° - 50° zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt + 10,0 m. Die zulässige Traufhöhe für Hauptgebäude beträgt maximal + 6,5 m.

##### 4. Gemeinsame Bauvorschriften für WA1- und WA2-Gebiete

- Die zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens für Hauptgebäude beträgt maximal + 0,6 m.
- Als Bezugsebene für die festgesetzten Höhen gilt die Mitte der Fahrbahn der Straße von der das Grundstück erschlossen wird.
- Als Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen Außenseite Wand und Außenseite Dach definiert.

##### 5. 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)

##### 6. 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 m<sup>3</sup> vorzunehmen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens zu nutzen und darf darüberhinaus in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

##### 7. Lage der Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

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

##### 8. 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 4 verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## III. Hinweise

### 1. Bodendenkmale

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Siedlung der römischen Kaiserzeit (Debstedt Nr. 22 der Arch. Landesaufnahme). Erdarbeiten in diesem Bereich dürfen daher nur in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Arch. Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven durchgeführt werden. Der Abtrag des Oberbodens in der Baufläche hat dabei mit einem Raupenbagger mit breiter, glatter Schaufel zu erfolgen (kein Radlader o.ä.). Termine sind mindestens zwei Wochen im Voraus und im Einvernehmen mit der Arch. Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon: 04745 94390) festzulegen. Bei Nichteinhaltung dieser Frist kann es u. U. zu Verzögerungen beim Beginn der Maßnahme kommen. Der Arch. Denkmalpflege ist zudem ausreichend Zeit zur Dokumentation einzuräumen. Bauvorgänge sind erst nach Freigabe (Genehmigung) durch die Arch. Denkmalpflege möglich.

### 2. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses B-Plans liegt innerhalb der festgesetzten weiteren Schutz-zonen IIIA und IIIB des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Langen/Leherheide. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 17.12.2008 ist zu beachten.

### 3. Immissionen aus der Landwirtschaft

Der Geltungsbereich dieses B-Plans grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch diese Nutzung können auf den benachbarten Wohngrundstücken Geruchs- und Staubimmissionen auftreten, die aufgrund der günstigen Hauptwindrichtung (Südwest) jedoch selten sein werden und im übrigen mit den Anforderungen an ein Allgemeines Wohngebiet vereinbar sind. Diese Immissionen sind als ortstypische Vorbelastung von den Bewohnern hinzunehmen.

### 4. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf Grundlage folgender Vorschriften zustande gekommen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46)

## Präambel

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt Geestland diesen Bebauungsplan Nr. 224 „Östlich Malerwinkel“, Ortschaft Debstedt, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Geestland, den .....  
(Der Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am ..... die Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Geestland, den .....  
(Der Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am 12.12.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Geestland, den .....  
(Der Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

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

Geestland, den .....  
(Der Bürgermeister)

### Bekanntmachung

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

Geestland, den .....  
(Der Bürgermeister)

### 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 .....  
(Der Bürgermeister)

## Übersichtsplan

M 1 : 25.000



Stadt Geestland  
Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr. 224  
„Östlich Malerwinkel“,  
Ortschaft Debstedt

Entwurf

09.07.2021

Planverfasser  
Planungsbüro Dierk Brockmüller  
Städteplaner Architekten Hamburg  
www.brockplan.de  
Hamburg, den .....  
(Dipl.-Ing. Dierk Brockmüller)

(unterschrift) (stempel)