PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 i. V. mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Geestland den Bebauungsplan Nr. 230 „Mühlentrift", Ortschaft Neuenwalde bestehend aus der Planzeichnung sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stadt Geestland, den .....

Bürgermeister

Planverfasser

Den Bebauungsplan Nr. 230 „Mühlentrift", Ortschaft Neuenwalde der 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: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2021 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 .....). 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)

.....
(Amtliche Vermessungsstelle)

.....
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 230 „Mühlentrift", Ortschaft Neuenwalde beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Geestland, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 230 „Mühlentrift", Ortschaft Neuenwalde und der Begründung zugestimmt.

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

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

Stadt Geestland, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Geestland hat den Bebauungsplan Nr. 230 „Mühlentrift", Ortschaft Neuenwalde nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Geestland, den .....

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 230 „Mühlentrift", Ortschaft Neuenwalde ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 230 „Mühlentrift", Ortschaft Neuenwalde ist damit am ..... in Kraft getreten.

Stadt Geestland, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 230 „Mühlentrift", Ortschaft Neuenwalde ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Stadt Geestland, den

Bürgermeister

Maßgebliche Fassung der Baugesetzbuches (BauGB):
Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
(BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz
vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO):
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordung - BauNVO)
in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom
03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

0,0m 100,0m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind folgende Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

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

3. Im Mischgebiet darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.

4. Für die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² festgesetzt.

5. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind pro Einzelhaus und Grundstück maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.

Steigt das Gelände von der öffentlichen Erschließungsanlage zum Gebäude an, so darf die festgesetzte Firsthöhe (FH) um einen Zuschlag überschritten werden. Der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der gewachsenen Geländeoberfläche, gemessen an der der Erschließungsstraße zugewandten Seite des Gebäudes, und dem o. g. Bezugspunkt.

7. Die als zu erhaltend festgesetzten Laubbäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 - zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen.

8. Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) ist auf den privaten Grundstücken mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum einer heimischen Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Stieleiche, Rotbuche, Ahorn, Vogelbeere, Winterlinde, Sandbirke, Hainbuche und als Obstbäume: Boskoop, Bremervörder Winter, Jacob Lebel, 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.

9. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen, Stellplätzen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Einfriedungen, keine baulichen Anlagen zulässig.

10. In den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern (z. B. Hainbuche) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme ist spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

11. Die an der Ostseite des Plangebietes festgesetzte private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Hausgarten" darf für die Erschließung des Wohngebietes einmal durch eine maximal 4,00 m breite Grundzufahrt durchbrochen werden.

Im Bereich der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Hausgarten" ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

12. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und einer Dachfläche von mehr 10 m² zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Substratschicht ist mit einer Dicke von mindestens 0,10 m herzustellen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

1. Für neu zu errichtende Gebäude sind nur geneigte Dächer als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mindestens 30° bis maximal 50° zulässig. Ausgenommen sind Wintergärten als Aufenthaltsräume der Hauptgebäude sowie Garagen/ Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile, wie Gauben und Zwerchgiebel, Erker, Friesengiebel und Zwischenbauten.

2. Für die Dacheindeckung der Gebäude sind nur Materialien in roten, braunen oder dunkelgrauen Farbtönen zulässig, die sich in die städtebauliche Umgebung und das Ortsbild einfügen und die die unter Denkmalschutz stehenden Objekte auf dem Flurstück 64/2 nicht beeinträchtigen. Glänzende oder stark reflektierende Farben oder Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zulässig. Ausgenommen von den Festsetzungen sind nur Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

3 . Für die Gestaltung der Außenfassaden der Gebäude sind nur matte oder gedeckte Farben zulässig, die sich in die städtebauliche Umgebung und das Ortsbild einfügen und die die unter Denkmalschutz stehenden Objekte auf dem Flurstück 64/2 nicht beeinträchtigen. Leuchtende, glänzende oder reflektierende Farben dürfen bei den Außenfassaden nicht verwendet werden. Ausgenommen sind Wintergärten als Aufenthaltsräume der Hauptgebäude.

4. 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 mit einem Fassungsvermögen von mind. 2 m³ vorzunehmen.

5. Die nicht überbauten der Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, sowe it sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Kies- und Schotterbeeten ist unzulässig.

6. Von den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Nr. 1 bis Nr. 3 sind die denkmalgeschützten Gebäude, die sich auf dem Flurstück 64/2 befinden, ausgenommen.

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

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 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 der Landkreis Cuxhaven als Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

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

4. Mögliche und für den ländlich geprägten Bereich typische landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sind innerhalb des Plangebietes zu tolerieren.

5. Im Plangebiet befinden sich im Westen des Flurstücks 64/2, Flur 25, Gemarkung Neuenwalde bauliche Anlagen, die als Kulturdenkmale unter Denkmalschutz gestellt worden sind. Die Objekte sind als Baudenkmale im Sinne des § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der zurzeit gültigen Fassung in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen aufgenommen worden. Hierbei handelt es um ein Wohnhaus einer ehemaligen Hofanlage sowie eine Einfriedung.

Aufgrund des Umgebungsschutzes dürfen gemäß § 8 NDSchG in der Umgebung der Baudenkmale Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird.

Nach § 10 NDSchG unterliegen alle baulichen Veränderungen, Instandsetzungen, Wiederherstellungen und Nutzungsänderungen an den Denkmalen selbst sowie die Errichtung, Beseitigung oder Änderung von baulichen Anlagen in der näheren Umgebung der Denkmale einer Genehmigungspflicht der jeweils zuständigen unteren Denkmalbehörde. Ist für eine Maßnahme eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich, so umfasst diese bereits die Genehmigung nach § 10 NDSchG. Nähere Auskünfte hierzu erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven.

6. Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 230 "Mühlentrift", Ortschaft Neuenwalde wird die Innenbereichssatzung Neuenwalde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unwirksam.

VORENTWURF - Stand: Mai 2021

PLANZEICHEN

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

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI — 1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

0,25 bzw. 0,30 — 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

I bzw. II — 2.7. Zahl der Vollgeschosse

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

E — 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

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

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

9. Private Grünflächen "Hausgarten"

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)

Erhaltung: Bäume

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)

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

14.3. Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB)

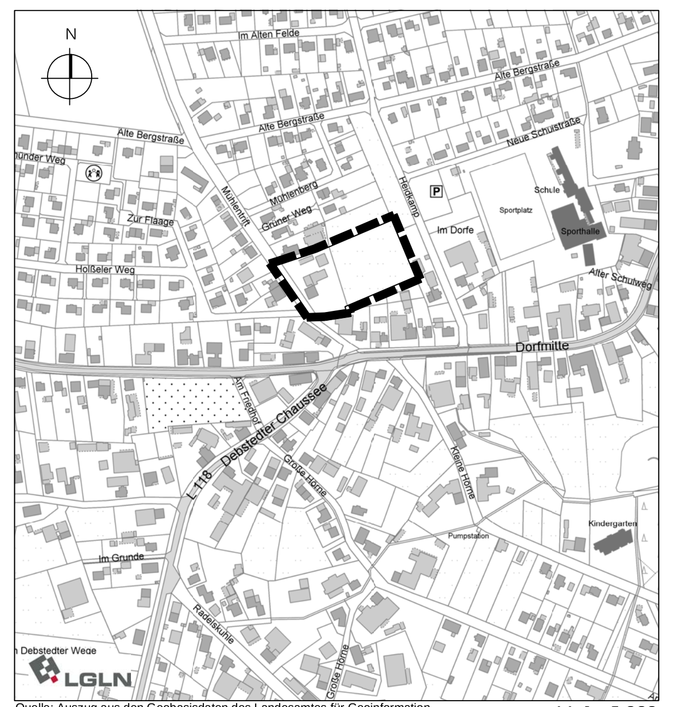
D — 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

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

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

5 — Abstände in Metern



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

M. 1 : 5.000

STADT GEESTLAND

LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 230 "MÜHLENTRIFT",

ORTSCHAFT NEUENWALDE

- EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG -

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