

PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Geestland den Bebauungsplan Nr. 236 „Agrarhof Brookhornsweg“, Ortschaft Kührstedt (OT Alfstedt) bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stadt Geestland, den

Bürgermeistern

Planverfasser

Den Bebauungsplan Nr. 236 „Agrarhof Brookhornsweg“, Ortschaft Kührstedt (OT Alfstedt) der Stadt Geestland wurde ausgearbeitet vom: PLANUNGSBÜRO DÖRR GER - ARCHITEKTUR • STADTBAU • ÖKOLOGIE, Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.

Hechthausen, den

Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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



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 Übertragsbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

..... (Ort) (Datum)

..... (Amtliche Vermessungsstelle)

..... (Inhaltszahl)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am 12.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 236 „Agrarhof Brookhornsweg“, Ortschaft Kührstedt (OT Alfstedt) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden.

Stadt Geestland, den

Bürgermeistern

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 236 „Agrarhof Brookhornsweg“, Ortschaft Kührstedt (OT Alfstedt) 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 § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Stadt Geestland, den

Bürgermeistern

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Geestland hat den Bebauungsplan Nr. 236 „Agrarhof Brookhornsweg“, Ortschaft Kührstedt (OT Alfstedt) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Geestland, den

Bürgermeistern

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 236 „Agrarhof Brookhornsweg“, Ortschaft Kührstedt (OT Alfstedt) ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 236 „Agrarhof Brookhornsweg“, Ortschaft Kührstedt (OT Alfstedt) ist damit am in Kraft getreten.

Stadt Geestland, den

Bürgermeistern

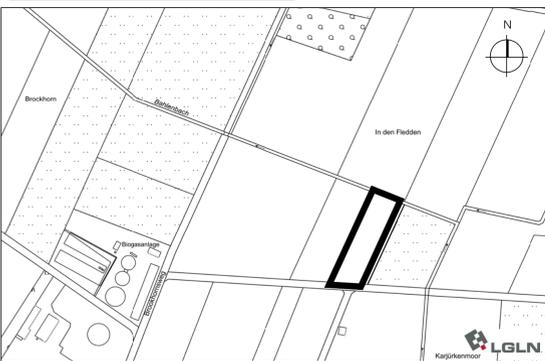
Verletzung von Vorschriften

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 236 „Agrarhof Brookhornsweg“, Ortschaft Kührstedt (OT Alfstedt) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

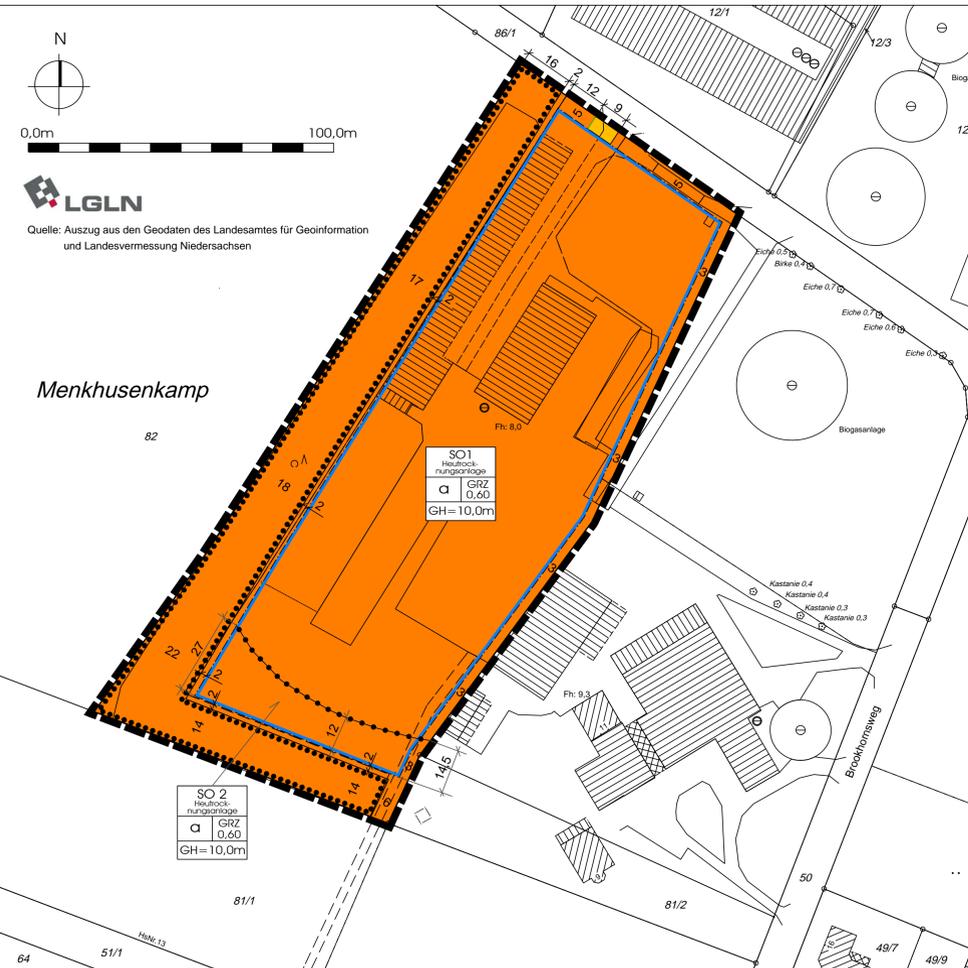
Stadt Geestland, den

Bürgermeistern

Hinweis auf eine externe Ausgleichsfläche:



Teil des Flurstücks 22, Flur 3, Gemarkung Kührstedt, Fläche: ca. 0,614 ha



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Sonstige Sondergebiet SO 1 "Heutrocknungsanlage" gemäß § 11 BauNVO dient der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen für die Heu- und Strohtrocknung und -lagerung sowie den Handel mit Heu, Stroh und Futtermitteln. Allgemein zulässig sind:
 - Anlagen, Gebäude, Betriebs- und Lagerflächen für die Trocknung von Heu und Stroh
 - Einrichtungen und Anlagen für den Großhandel von Heu, Stroh und Futtermitteln
 - Lagerflächen für Silage und landwirtschaftliche Erzeugnisse
 - Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Zufahrten, Zugänge und Zuwegungen für die zugelassenen Nutzungen
 - dachmontierte Anlagen für die Nutzung der Solarenergie
 - Anlagen und Flächen für die Regenwasserrückhaltung/-beseitigung
- Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind die Neuerichtung und die wesentliche Änderung von Einrichtungen und Anlagen nach § 4 BmSchG mit Ammoniak- und Stickstoffdepositionen sind nur zulässig, wenn durch den Betrieb der Anlagen keine erheblichen Nachteile durch die Schädigung von Pflanzen und Ökosystemen aufgrund der Einwirkung von Ammoniak oder Stickstoffdeposition nach TA Luft Nr. 4.4.1. V, m Nr. 4.8 und Anhang 1 hervorgerufen werden. Der Nachweis ist im Einzelfall durch ein Gutachten zu erbringen. Vorhandene Einrichtungen und Anlagen haben jedoch Bestandsschutz.
- Innerehalb des festgesetzten SO 1 ist ein betriebsbezogener Fahrzeugwaschplatz zulässig, wenn die Entsorgung des anfallenden Abwassers über eine abflusslose Sammelgrube mit sachgerechter Abfuhr des Abwassers sichergestellt ist. Der Nachweis ist im bau- und wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.
- Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 "Heutrocknungsanlage" sind folgende Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:
 - ein Wohngebäude mit bis zwei Wohneinheiten für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Berechtigungspersonen oder als Altenheim
 - Verwaltungseinrichtungen für die im SO 1 zugelassenen Nutzungen
 - Sanitär- und Außenhallschäume für Mitarbeitende und Kunden für die im SO 1 zugelassenen Nutzungen
 - Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Zufahrten, Zugänge und Zuwegungen für die zugelassenen Nutzungen
 - dachmontierte Anlagen für die Nutzung der Solarenergie
 - Anlagen und Flächen für die Regenwasserrückhaltung/-beseitigung
- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.
- In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.
- Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung der Baugrundstücke dienende privaten Erschließungsstraße, gemessen mittig vor dem Grundstück.
- 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. Auf den Erhalt der in der Baugenehmigung B 704/2009 festgesetzte Ausgleichsmaßnahme im Südosten wird hingewiesen.
- Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und einer Dachfläche von mehr 10 m² sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Substratschicht ist mit einer Dicke von mindestens 0,10 m herzustellen.
Im Zusammenhang mit Solarmodulen auf diesen Dachflächen kann die Begründung 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.
- 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 Schotterbetreien ist unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzbetreten entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m.
- Im Bereich der externen Ausgleichsfläche (Teil des Flurstücks 22, Flur 3, Gemarkung Kührstedt) ist im Norden im Nahbereich des Grabens eine ca. 150 m² bis 200 m² große Blänke mit gebuchten, flache Uferzonen und einem 3,00 m breiten Röhrichtzone anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anlage der Blänke ist der 5,00 m Gewässerrandstreifen entlang des Grabens freizuhalten. Auf der verbleibenden Fläche ist eine Initialpflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern (z. B. Hasel, Weißdorn, Schiele, Hundrose, Schwarzer Holunder, Harlekuhe) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und durch Sukzession naturnah zu entwickeln. Der Bereich der Blänke ist von der Initialpflanzung auszusparen. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss mit einer ortsüblichen Einzäunung zu schützen. Um das „Ersticken“ der jungen Gehölze zu verhindern, kann den ersten drei Jahren nach der Pflanzung die zwischen den Gehölzen aufgewachsene Gras- und Krautschicht zu mähen. Die Verwendung von mineralischem und organischem Dünger (einschl. Gülle), die Kalkung, der Bläulinsatz, die Relektmetration, Neunsatz, Reparatur- und Nachsart sind unzulässig. Mit der Umsetzung der Maßnahme ist spätestens eine Pflanzperiode nach dem Beginn von Baumaßnahmen im SO 1 oder SO 2 zu beginnen.

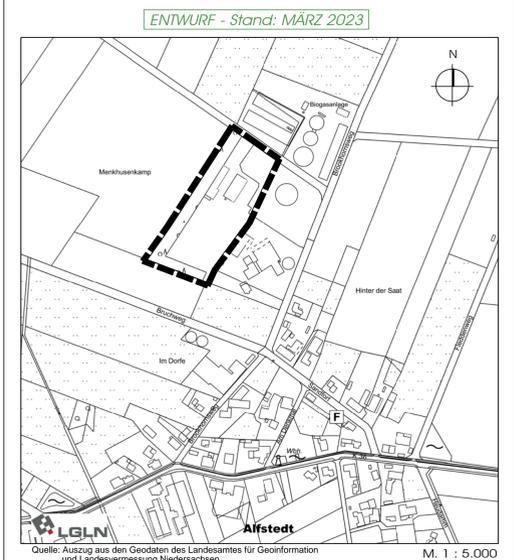
HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten u. o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzlehrsammungen, 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.
- Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist der Landkreis Cuxhaven als unterer Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
- Gehölzbeseitigungen dürfen gemäß den Zeitvorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.
- Baufeldräumungen sollen möglichst außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel (zwischen Mitte März und Mitte Juli) durchgeführt werden.
- Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn von Baumaßnahmen sowie vor der Durchführung von Gehölzbeseitigungen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und so 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.

PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung BauNVO)
 - SO 1.4.2. Sonstige Sondergebiete - Heutrocknungsanlage SO 1 und SO 2 (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,60 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)
 - 10,0 m 2.8. Höhe der baulichen Anlage in Metern über einem Bezugspunkt (GH)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - a 3.3. abweichende Bauweise
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.1. Private Verkehrsflächen
- 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 privaten 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)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
 - 5 Abstände in Metern

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art.9 des Gesetzes v. 22.09.2022 (Nds. BVBl. S. 578)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. 06. 2021 (BGBl. I S. 1802)



STADT GEESTLAND
LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 236
"AGRARHOF BROOKHORNSWEG",
ORTSCHAFT KÜHRSTEDT (OT ALFSTEDT)

PLANUNGSBÜRO DÖRR GER - ARCHITEKTUR • STADTBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN