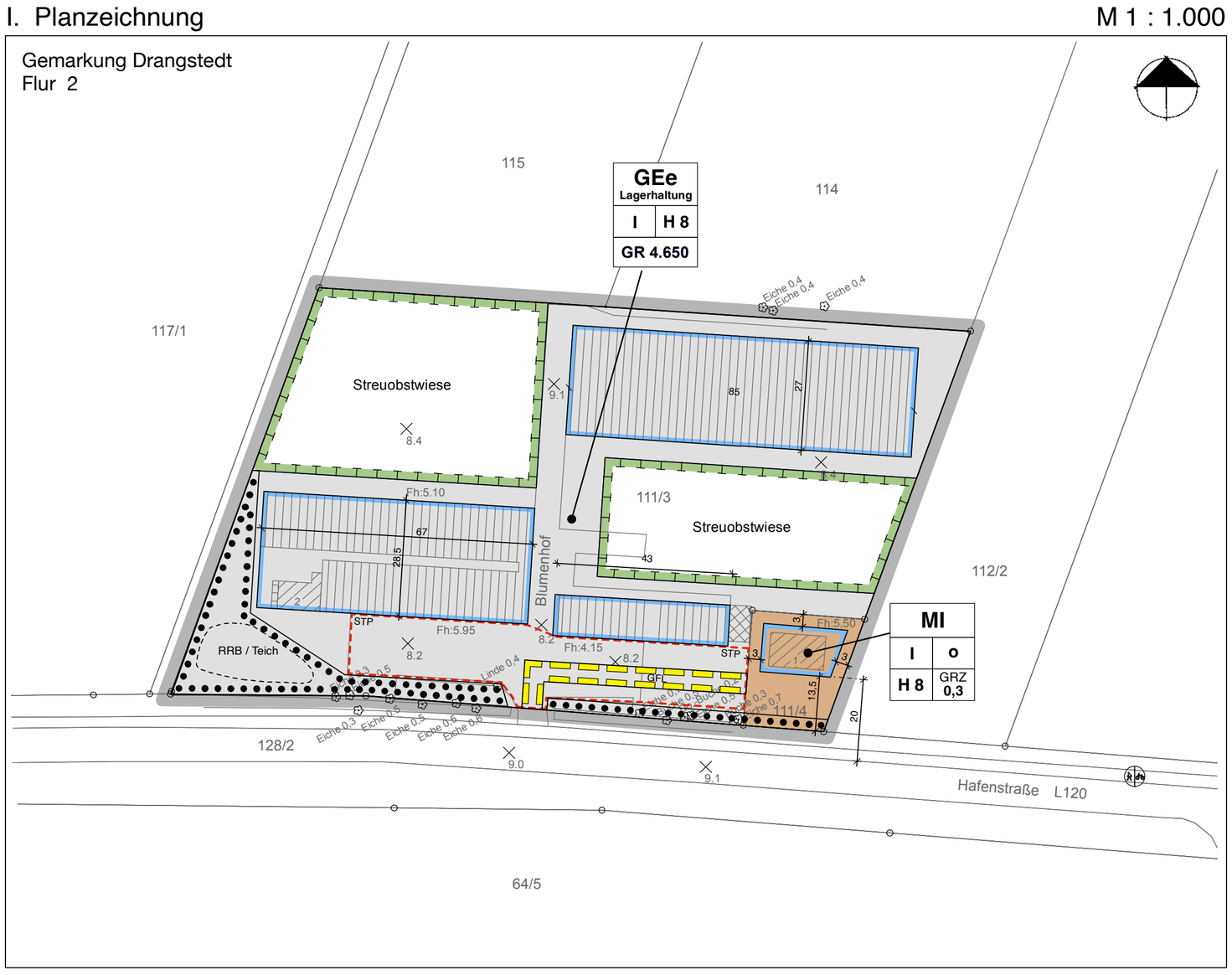
SATZUNG DER STADT GEESTLAND
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 235 „GEWERBEGEBIET BLUMENHOF" - ORTSCHAFT DRANGSTEDT

I. Planzeichnung

M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 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.

II. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB

GEe Lagerhaltung	Eingeschränktes Gewerbegebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Lagerhaltung" (siehe textliche Festsetzung Nr. 1) (§ 8 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16, 17, 18, 19, 20, 21 BauNVO)

GRZ 0,3	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß für die Bebauung (z.B. GRZ 0,3) im Mischgebiet
GR 4.650	Grundfläche (GR) als Höchstmaß für die Bebauung (z.B. 4.650 m²) im Gewerbegebiet
I	Zahl der Vollgeschosse (z.B. eingeschossig) als Höchstmaß
H 8	Höhe der baulichen Anlagen (z.B. 8,0 m) als Höchstmaß

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

o	offene Bauweise
	Baugrenzen

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20, 25 a/b u. Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2)
	desgleichen auf schmalen Flächen

Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauG) - (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)
Stp / Stp	Umgrenzung von befestigten Flächen für Stellplätze und die Lagerung von Geräten und Baumaterialien (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

II. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

105/3	Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)
9.0	Meßpunkte mit Höhenangaben in Metern über Normalnull (z.B. 9,0 m ü.NN)

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2022 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom .....).

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Wesermünde

..... (Unterschrift) (Siegel)

Planverfasser

Planungsbüro Dierk Brockmöller
Städteplaner Architekten Hamburg
www.brockplan.de

Hamburg, den ....
(Dipl.-Ing. Dierk Brockmöller)

III. Textliche Festsetzungen

Für die Ausführung dieses Bebauungsplans gelten nachstehende textliche Festsetzungen:

1. Zulässige Nutzungen (§ 8 BauNVO)

In dem als „Eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) mit der besonderen Zweckbestimmung „Lagerhaltung" festgesetzten Bereich ist als Hauptnutzung ausschließlich die Lagerung von Geräten, Maschinen, Fahrzeugen, Anhänger und Baumaterialien zulässig. (§ 8 (2) Nr. 1. BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter in beschränkter Anzahl und Grundfläche (s. textliche Festsetzung Nr. 2). (§ 8 (3) Nr. 1. BauNVO)

Unzulässig sind Nutzungen gem. § 8 (2) Nrn. 2, 3, 4, und gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3.

2. Maximal zulässige Wohnnutzung (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind maximal zwei Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Die Grundfläche (GR) für die Wohnnutzung ist auf insgesamt 200 m² beschränkt.

3. Bauhöhen und Bezugsebene (§§ 16 u. 18 BauNVO)

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind in der Planzeichnung eingetragen. Als Bezugsebene gilt die natürliche Geländeoberfläche gemäß § 5 (9) NBauO.

4. Überschreitung der Grundfläche (GR) im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) (§ 19 (4) BauNVO)

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) wird die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GR) durch die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen auf maximal 2.300 m² begrenzt.

5. Grünordnung (§ 9 (1) 15, 20, 25 und § 9 (1a) BauGB)

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 u. Abs. 6 BauGB)

Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen dienen der Entwicklung von „Streuobstwiesen". Jegliche Flächenversiegelungen sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist die Nutzung als Lagerfläche, und zwar auch, wenn es nur kurzzeitig erfolgen soll.

5.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. Gewässern (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Die an den Grenzen des Geltungsbereiches vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Bei Verlust von Bäumen oder entstehende Lücken sind diese durch die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß der nachfolgenden Festsetzungen zu ergänzen. Ebenfalls zu erhalten ist ein vorhandenes Stillgewässer im südwestlichen Bereich des Plangebietes.

5.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1) Die an der südlichen Gebietsgrenze vorhandenen Gehölzbestände sind als Baum-Strauchhecke zu erhalten und ggf. zu ergänzen.

(2) Für die festgesetzten Erhaltungsgebote sind standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen.

(3) Pflanzliste: Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Eberesche, Sandbirke, Stechpalme, Brombeere, Schlehe, Hundsrose. Holunder, Haselnuß.

(4) Pflanzqualitäten als Mindestanforderungen:
- Bäume (als Hochstamm): 10 - 12 cm Stammumfang;
- Sträucher: 60 - 100 cm Höhe.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) belastete Bereich ist zu Gunsten des Flurstückes Nr. 111/4 (Hausnr. 1) festgesetzt.

IV. Hinweise

1. Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Knochensplitter sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon 04745-94390) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

2. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf Grundlage folgender Vorschriften zustande gekommen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds.GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 22.09.2022 (Nds. BVBl. S. 588);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetztes vom 14. 06. 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GV Bl. S. 578).

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. 235 „Gewerbegebiet Blumenhof", Ortschaft Drangstedt, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Geestland, den ....
(Der Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

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

Geestland, den ....
(Der Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung / Vereinfachtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am ..... 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 ausgelegen.

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.

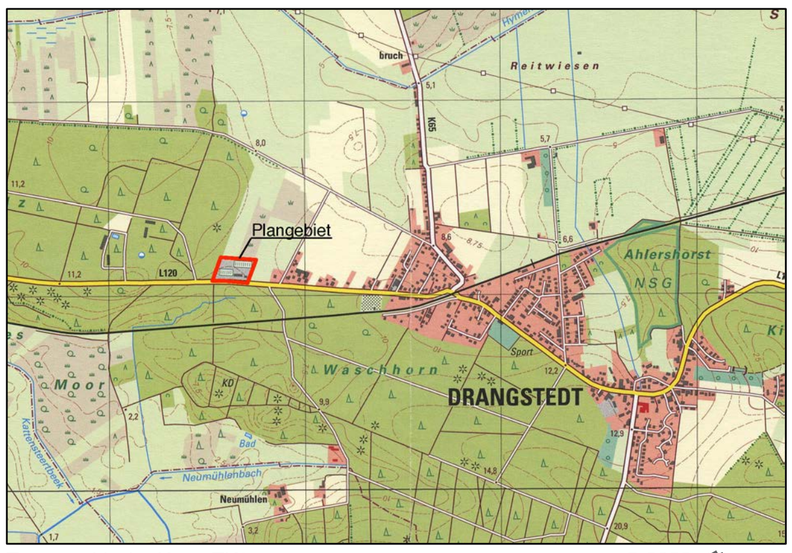
Geestland, den ....
(Der Bürgermeister)

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



Topographische Karte TK25 © 2022 LGLN

Stadt Geestland
Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr. 235
„Gewerbegebiet Blumenhof"
Ortschaft Drangstedt

Entwurf

04.10.2023