

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. 244 „Erweiterung Wochenendhausgebiet am See“, Bad Bederkesa bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Stadt Geestland, den ...

Bürgermeisterin

Planverfasser

Den Bebauungsplan Nr. 244 „Erweiterung Wochenendhausgebiet am See“, Bad Bederkesa, Stadt Geestland wurde ausgearbeitet vom: PLANUNGSBURO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTBAU • ÖKOLOGIE, Am Heuberg 22, 21755 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 November 12. November 2024). 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)

(Unleschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 244 „Erweiterung Wochenendhausgebiet am See“, Bad Bederkesa 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. 244 „Erweiterung Wochenendhausgebiet am See“, Bad Bederkesa 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 konnten, und die Dauer der Veröffentlichung sind 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. 244 „Erweiterung Wochenendhausgebiet am See“, Bad Bederkesa 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. 244 „Erweiterung Wochenendhausgebiet am See“, Bad Bederkesa ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 244 „Erweiterung Wochenendhausgebiet am See“, Bad Bederkesa ist damit am in Kraft getreten.

Stadt Geestland, den

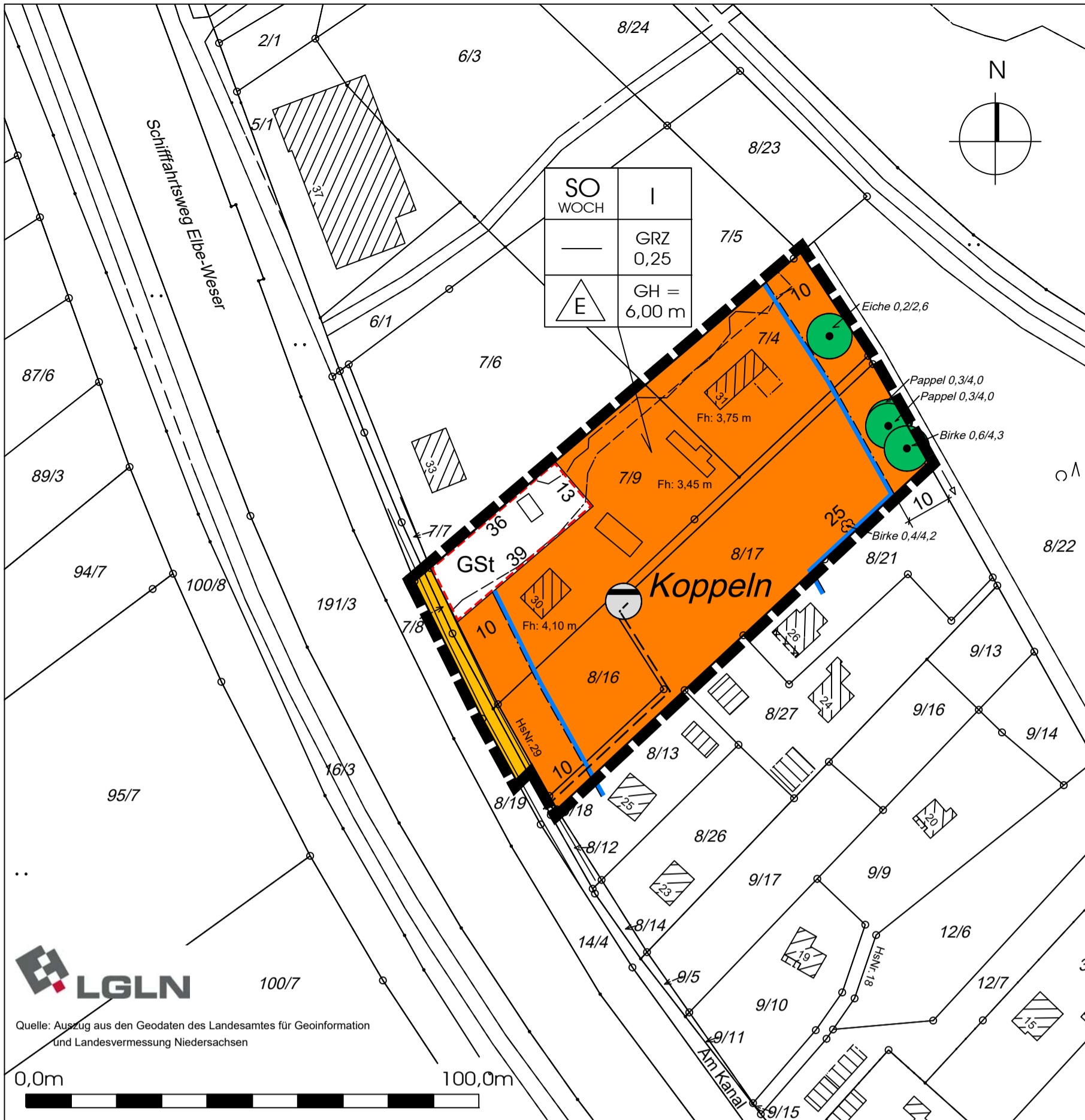
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerthalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 244 „Erweiterung Wochenendhausgebiet am See“, Bad Bederkesa ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplan und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Stadt Geestland, den

Bürgermeisterin



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerthalb des festgesetzten Sondergebietes SO "Wochenendhäuser" gemäß § 10 BauNVO sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:
 - Wochenendhäuser mit einer bebauten Grundfläche von maximal 65 m² je Wochenendhaus
 - Terrassen und Loggien mit einer Grundfläche von max. 25 m² je Wochenendhaus
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von max. 15 m² je Wochenendhaus
 - dachmontierte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
 - Zufahrten und Zuwegungen für die zugelassenen Nutzungen
 - Anlagen für die Oberflächenwasserbewirtschaftung
- Die festgesetzte maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.
- Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung der Baugrundstücke dienende öffentliche Erschließungsstraße, gemessen mittig vor dem Grundstück.
- Die zu erhaltenden Bäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 - zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen.
- Auf den privaten Grundstücken des SO-Gebietes sind mind. 10 einheimische, standortgerechte Laubbäume (Birke, Stieleiche - Hochstamm, Stammdurchmesser ca. 8 - 10 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ferner sind mind. 10 insektenfreundliche einheimische Straucher (Schlehe, Weißdorn, Schwarzer Holunder - Wuchshöhe mind. 60 bis 100 cm) zu pflanzen. Es sollte möglichst eine gruppierte Gehölzpflanzung erfolgen. Die Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hauptbaukörper durchzuführen.
- Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind so zu befestigen (z. B. durch Pflasterung mit mindestens 30% Fugenanlet, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), so dass keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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.
- 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.
- Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen sowie der Fällung von Gehölzen 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.
- 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 Kampfmittelbelastung und daraus resultierend eine Kampfmittelräumung erforderlich werden sollten, ist dies voranstellen des Grundstückseigentümers/ Bauherren durchzuführen.
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (z. B. Granaten, Panzerfäuste, Brandbomben, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeistelle, das Ordnungsamt oder die Kampfmittelbeseitigung des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.
- Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen der Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Sowohl die Anlage von flächigen Stein-, Kies- oder Schotterdecken als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckung widerspricht der vorgenannten Regelung des § 9 Abs. 2 NBauO und ist daher nicht zulässig.
- Bei Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 244 „Erweiterung Wochenendhausgebiet am See“, Ortschaft Bad Bederkesa wird die Teilaufhebung im Bereich des Bebauungsplan Nr. 3 „Wochenendhausgebiet am See“ rechtsverbindlich.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoMVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 06.11.2024 (Nds. GV Bl. 2024 Nr. 91).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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).

PLANZEICHEN

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



1.4.1. Sondergebiete SO "Wochenendhausgebiet" (§ 10 BauNVO)

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

0,25 2.5. Grundflächenzahl

| 2.7. Zahl der Vollgeschosse

6,00 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)

△ E 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

— 3.5. Baugrenze

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

■ 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

○ Abwasser

- 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

- Sonstige Planzeichen

□ GSt 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

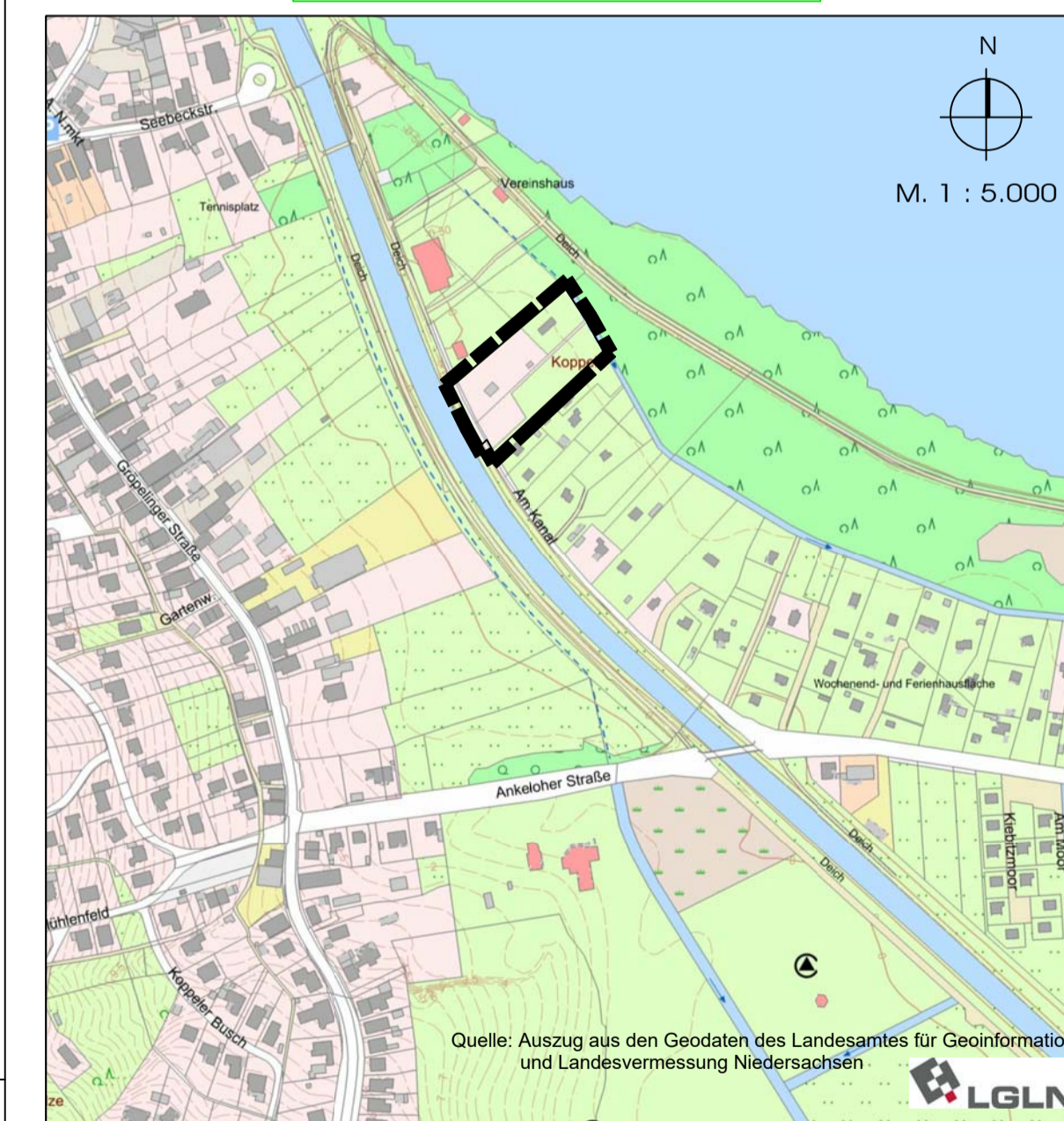
--- 15.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



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

5 Abstände in Metern

ENTWURF - Stand: Februar 2025



STADT GEESTLAND
LANDKREIS CUXHAVEN
BEBAUUNGSPLAN Nr. 244
"ERWEITERUNG WOCHENENDHAUSGEBIET AM SEE"
ORTSCHAFT BAD BERDERKESA - EINSCHL. TEILAUFBEBUNG B-PLAN NR. 3
PLANUNGSBURO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN