

SATZUNG DER STADT GEESTLAND ÜBER DIE 1. (VEREINFACHTE) ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 „REITERHOF SÜDLICH IM WIEBUSCH“, ORTSCHAFT ELMLOHE

Präambel

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Geestland diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Reiterhof südlich im Wiebusch“, Ortschaft Elmlohe, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

(L.S)
14.03.2016
Geestland, den
gez. Krüger
(Der Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am 14.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 19.12.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

(L.S)
14.03.2016
Geestland, den
gez. Krüger
(Der Bürgermeister)

Vereinfachtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am 14.12.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 30.12.2015 bis zum 01.02.2016 gemäß § 13 (2) 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

(L.S)
14.03.2016
Geestland, den
gez. Krüger
(Der Bürgermeister)

Änderungen nach der Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geringfügig geändert. Gemäß § 13 BauGB wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und Bürgern wurde mit Schreiben vom 11.02.2016 bis zum 25.02.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

(L.S)
14.03.2016
Geestland, den
gez. Krüger
(Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Geestland hat den Bebauungsplan nach der Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 14.03.2016 als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

(L.S)
14.03.2016
Geestland, den
gez. Krüger
(Der Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 31.03.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.2016 in Kraft getreten.

(L.S)
Geestland, den
gez. Krüger
(Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Änderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Geestland, den
(Der Bürgermeister)

Planverfasser

Planungsbüro Dierk Brockmöller
Städteplaner Architekten Hamburg
www.brockplan.de

10.03.2016
Hamburg, den
gez. Brockmöller
(Dipl.-Ing. Dierk Brockmöller)

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2014 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Wesermünde

Planzeichnung

M 1 : 1.000



III. Textliche Festsetzungen

Für die Ausführung dieses Bebauungsplans gelten nachstehende textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ sind folgende Nutzungsarten zulässig: Stallgebäude, Reithalle, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber/-leiter.

2. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Im Rahmen der „abweichenden Bauweise“ sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

3. Firsthöhe und Bezugsebene (§§ 16 u. 18 BauNVO)
Die Firsthöhe wird auf max. 10 m festgesetzt.

Als Bezugsebene gilt die Mitte der Fahrbahn, von der das Grundstück erschlossen ist.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 15, 20, 25 a/b und § 9 (1a) BauGB)

4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die Flächen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind mit standortgerechten und landschaftstypischen Gehölzen (z.B. Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Eberesche, Sandbirke, Stechpalme, Brombeere, Schlehe, Hundsrose, Holunder, Haselnuß) vorzunehmen. Sie sind naturnah als Wildgehölz zu entwickeln, ohne eine gärtnerische Nutzung. Die vorhandenen und die angepflanzten standortgerechten Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Nicht angewachsene, abgestorbene bzw. abgängige Gehölze sind stets durch neue, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

Die Mindestpflanzenanzahl wird mit einer Pflanze pro 1,5 m² festgesetzt. Hinsichtlich der Pflanzqualität gelten folgende Mindestanforderungen:

- Bäume: Hochstamm: 8 - 10 cm Stammumfang
- Heister: 100 - 125 cm Höhe
- Sträucher: 0 - 60 cm Höhe

4.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Der im Norden des Grundstückes vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Bei Verlust eines Baumes ist eine Neupflanzung mit einem Baum gleicher Art vorzunehmen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 84 NBauO)

1. Dachneigung

Innerhalb des SO-Gebietes sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 5° und 30° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen i.S.v. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden i.S.v. § 14 BauNVO.

2. Dachfarben

Für die Dacheindeckung baulicher Anlagen sind nur rot/rotbraune und anthrazit/schwarze Farben zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten folgende RAL-Farbwerte:

- rot/rotbraun: 2001, 2002, 2004, 2008, 3000, 3002, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004.
- anthrazit/schwarz: 7015, 7016, 7021, 7022.

Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden i.S.v. § 14 BauNVO.

IV. Hinweise

1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Kührstedt. Die Auflagen der Schutzzonenerordnung vom 16.10.1984 sind einzuhalten.

2. 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.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 11.6.2013 (BGBl. I, S. 1548) sowie die Planzeichenerordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Reiterhof Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
z.B. Zweckbestimmung „Reiterhof“ (s. textl. Festsetzung Nr. 1)

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

GR 2.800 Grundflächen (GR) der baulichen Anlagen als Höchstmaß (z.B. 2.800 m²)

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

a abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung Nr. 2)

Baugrenze

Grünflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Reitplatz Private Grünfläche
z.B. Zweckbestimmung „Reitplatz“

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

Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzung Nr. 4.1)

Umgebung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzung Nr. 4.2)

Sonstige Planzeichen

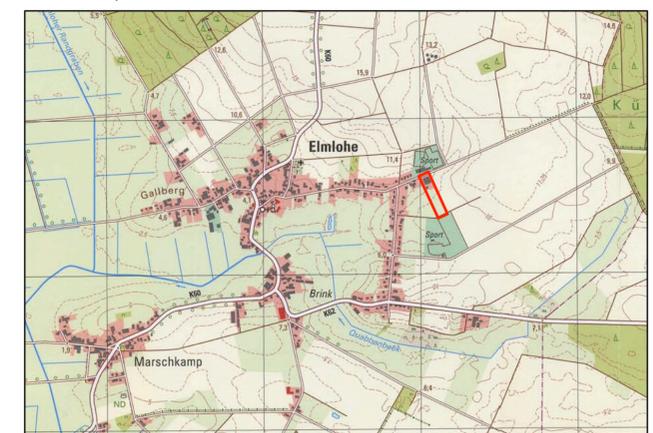
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

II. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

43/9 Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Übersichtsplan

M 1 : 5.000



Kartengrundlage TK25 © 2011 LGLN

STADT GEESTLAND
LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 6
„REITERHOF SÜDLICH IM WIEBUSCH“,
ORTSCHAFT ELMLOHE
1. (VEREINFACHTE) ÄNDERUNG

Abschrift

29.02.2016