

SATZUNG DER STADT GEESTLAND ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 209 „REITERHOF SCHAFHAUSENWEG“, ORTSCHAFT ELMLOHE

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. 209 „Reiterhof Schafhausenweg“, Ortschaft Elmlohe, 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 11.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 06.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Geestland, den (Der Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am 11.12.2017 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 06.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.01.2018 bis 15.02.2018 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Geestland, den (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 16.04.2018 bis zum 09.05.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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)

Planverfasser

Planungsbüro Dierk Brockmöller
Städteplaner Architekten Hamburg
www.brockplan.de

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

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2016 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

I. Planzeichnung

M 1 : 1.000



II. 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, für Betriebsinhaber/-leiter sowie Ferienwohnungen.

2. Bauhöhe (§§ 16 u. 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt bis zu 10 m als Höchstmaß. Als Bezugsebene für die Höhen gilt die Geländeoberfläche gemäß § 5 (9) NBauO.

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

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

(1) Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Strauchwallhecke unter Verwendung des vorhandenen Erdwalles anzulegen. Die Bepflanzung der Hecken ist 3-reihig mit einem Pflanzabstand von 1 m vorzunehmen.

(2) Für die festgesetzten Pflanzgebote 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, Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna, ~ laevigata), Schlehe, Hundsrose, Holunder, Haselnuss.

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

3.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Die am südlichen und südwestlichen Rand des SO-Gebietes vorhandene Strauchhecke ist zu erhalten. Die Entwicklung bzw. Umwandlung in eine Baum-Strauchhecke ist zulässig. Dazu sind die in der o.g. Pflanzliste aufgeführten Gehölze zu verwenden.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 84 NBauO)

1. Dachneigungen

Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 5° und 50° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen i.S.v. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden i.S.v. § 14 BauNVO.

III. 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 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.

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 2.000 Grundflächen (GR) der baulichen Anlagen als Höchstmaß (z.B. 2.000 m²)

I Zahl der Vollgeschosse (z.B. eingeschossig) als Höchstmaß

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

O Offene Bauweise

Baugrenze

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 16 BauNVO)

H 10 Höhe der baulichen Anlagen in Metern (z.B. 10 m), als Höchstmaß

Grünflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Weide Private Grünfläche
z.B. Zweckbestimmung „Weide“

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. 3.1)

Umgebung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzung Nr. 3.2)

Sonstige Planzeichen

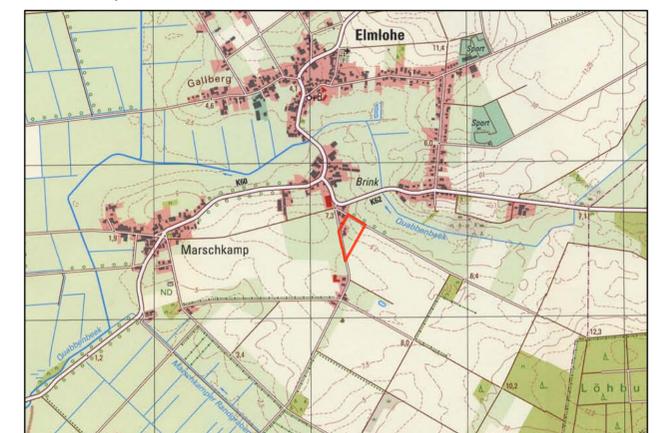
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

II. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Höhenmesspunkt mit Angabe der Höhe in Metern ü.NN (z.B. 7,7 m ü.NN)

Übersichtsplan M 1 : 25.000



Topographische Karte TK25

© 2013 LGLN

STADT GEESTLAND
LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 209
„REITERHOF SCHAFHAUSENWEG“
ORTSCHAFT ELMLOHE

Entwurf

17.05.2018