

SATZUNG DER STADT GEESTLAND ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6 „AM NEUENWALDER WEG“, ORTSCHAFT FLÖGELN

Planzeichnung M 1 : 1.000



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 Planzeichenverordnung 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)

GEe	Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) (s. textliche Festsetzung Nr. 1)
------------	---

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

GRZ 0,8	Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,8) als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse (z.B. eingeschossig) als Höchstmaß
H 10	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (z.B. 10,0 m)

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

a	Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
	Baulinien (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
	Baugrenzen

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1)
	desgleichen auf schmalen Flächen

Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB) - (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)
	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. textl. Festsetzung Nr. 4.1)
	desgleichen auf schmalen Flächen / Lärmschutzwand/-wall mit Angabe der Bauhöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1)
	Mindestlänge von Lärmschutzwänden/-wällen (z.B. 10 m)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Regelungen für den Denkmalschutz

	Bereiche mit bekannten archäologischen Bodenfunden, die dem Denkmalschutz unterliegen (s. Hinweis Nr. 1)
--	--

III. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

	Sichtfelder (Anfahrtsicht)
	Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Textliche Festsetzungen

Für die Ausführung dieses Bebauungsplans gelten nachstehende textliche Festsetzungen:

1. Nutzungen in den Gewerbegebieten (§ 1 (5) u. (6) BauNVO)

(1) Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) dient ausschließlich zur Unterbringung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes mit seinen für den Tiefbau erforderlichen Betriebsabteilungen und Einrichtungen, mit Stellplätzen für Maschinen, Fahrzeuge, Geräte und Lagerstätten. Zulässig ist auch die Lagerung von Mineralstoffen. Insgesamt sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Ausnahmsweise können Wohnungen für Betriebszugehörige zugelassen werden (§ 8 (3) Punkt 1 BauNVO). Im übrigen sind sämtliche anderen Nutzungen unzulässig, die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig oder gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig wären.

2. Abweichende Bauweise (a) (§ 22 (4) BauNVO)

An der westlichen Grenze des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind die direkt gegenüber den angrenzenden Wohngrundstücken liegenden Gebäude des Betriebes zwingend ohne Abstand zur Grundstücksgrenze und in geschlossener Reihe auszuführen. Der Bereich ist durch die Festsetzung einer Baulinie in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3. Höhe der baulichen Anlagen und der Mineralstoffhalde (§ 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe für die baulichen Anlagen beträgt max. 10 m und für die Mineralstoffhalde max. 6 m. Als Bezugsebene für die Höhen gilt die Geländeoberfläche auf dem Betriebsgelände.

4. Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

4.1 Lärmschutzwälle/-wände

(1) Zur Minderung der Schallimmissionen gegenüber den benachbarten Nutzungen sind Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 15 kg/m² für die Wände zu errichten. Die Lage und Höhe der Schutzwälle/-wände sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Schutzwälle/-wände sind zu begrünen.

(2) Die Errichtung von Schallschutzwänden/-wällen ist ganz oder teilweise verzichtbar, wenn an ihrer Stelle der Schallschutz durch Gebäude oder in anderer Weise gewährleistet wird und dies hinsichtlich der Wirksamkeit durch eine schalltechnische Stellungnahme bestätigt wird.

(3) Als Bezugsebene für die Höhen der Lärmschutzwälle/-wälle gilt die Geländeoberfläche auf dem Betriebsgelände.

4.2 Ausnahmen und Nachweise

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz oder an die Ausführung der Schallschutzwände resultieren.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a/b BauGB)

(1) In den mit Lärmschutzwälle/-wänden kombinierten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Lärmschutzwälle/-wände außen mit standortheimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze je 1 m Lärmschutzwand/-wall festgesetzt.

(2) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ohne Lärmschutzeinrichtungen sind mit standortheimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anzahl der Pflanzen ist mit mindestens einer Pflanze je 1,5 m x 1,5 m festgesetzt.

5.2 Liste der standorttypischen Gehölze

(1) Bäume:

- Stiel-Eiche	Quercus robur
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Winter-Linde	Tilia cordata
- Feld-Ahorn	Acer campestre
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Sand-Birke	Betula pendula

(2) Sträucher:

- Weißdorn	Crataegus spec.
- Hundsrose	Rosa canina
- Traubenkirsche	Prunus padus
- Schlehe	Prunus spinosa
- Haselnuss	Corylus avellana
- Salweide	Salix caprea

(3) Rank- und Kletterpflanzen

- Efeu	Hedera helix
- Wilder Wein	Vitis vinifera
- Waldrebe	Clematis
- Knöterich	Polygonum aubertii
- Jelängerjelleber	Lonicera caprifolium

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)

Die mit einem 7 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastende Fläche entspricht dem bisher als Verkehrsfläche festgesetzten Abschnitt des Habichtweges und dient dem Schutz und der Wartung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Hinweise

1. Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Knochensplitter, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten 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 angezeigt 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.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Geestland diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Am Neuenwalder Weg“, Ortschaft Flögeln, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Geestland, den 20.03.2017
 (L.S)
 gez. Krüger
 (Der Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am 12.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 26.09.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Geestland, den 20.03.2017
 (L.S)
 gez. Krüger
 (Der Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am 12.12.2016 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Am Neuenwalder Weg“, Ortschaft Flögeln, und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.12.1916 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Geestland, den 20.03.2017
 (L.S)
 gez. Krüger
 (Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Geestland hat den Bebauungsplan nach der Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 20.03.2017 als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Geestland, den 20.03.2017
 (L.S)
 gez. Krüger
 (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.

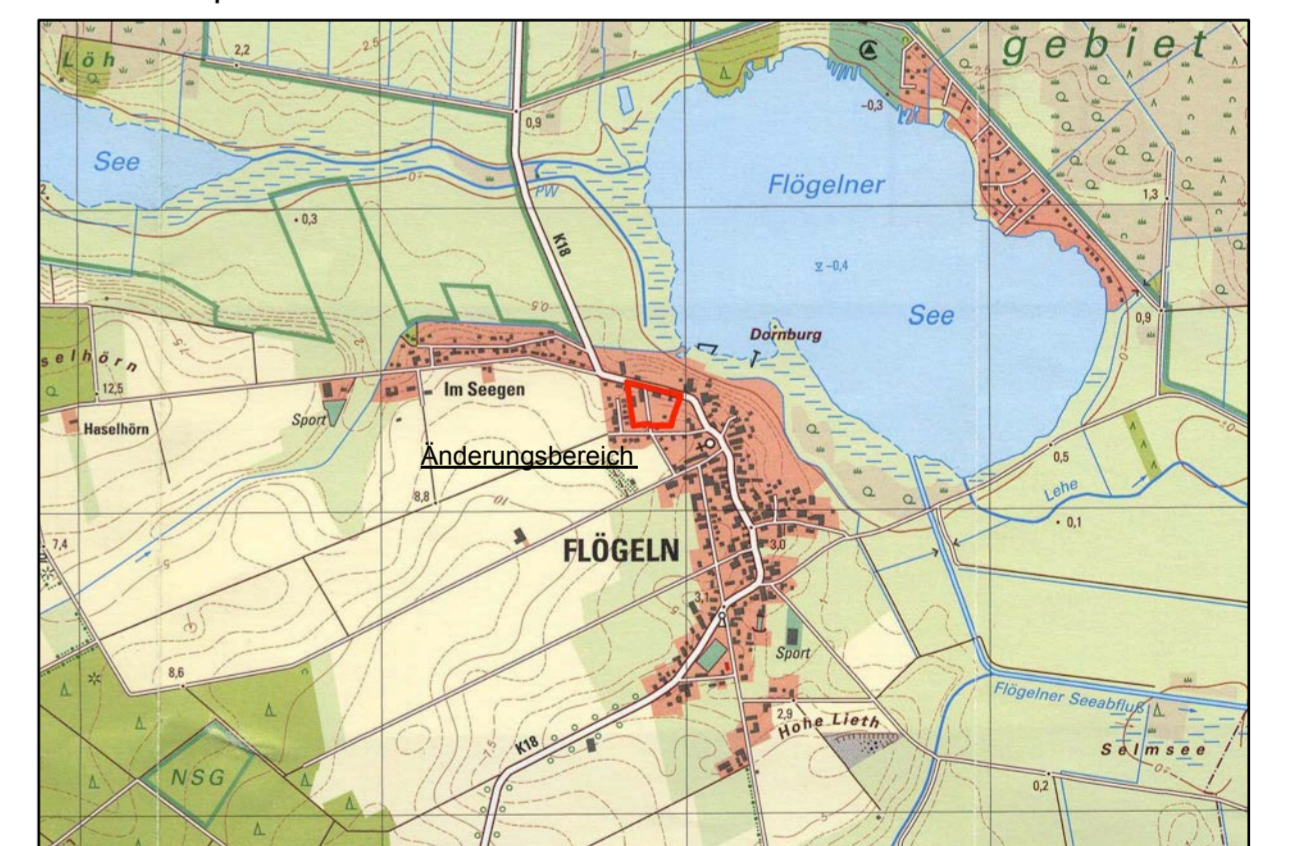
Geestland, den
 (Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

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

Geestland, den
 (Der Bürgermeister)

Übersichtsplan M 1 : 25.000



Topographische Karte TK25 1 : 25.000

© 2013 LGLN

STADT GEESTLAND
 LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 6
 „AM NEUENWALDER WEG“,
 ORTSCHAFT FLÖGELN
 1. ÄNDERUNG

Abschrift

02.02.2017

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2014 LGLN
 Landesamt für Geoinformation
 und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osterndorf

Planverfasser

Planungsbüro Dierk Brockmüller
 Städteplaner Architekten Hamburg
 www.brockplan.de

Hamburg, den 10.03.2017
 gez. Brockmüller
 (Dipl.-Ing. Dierk Brockmüller)