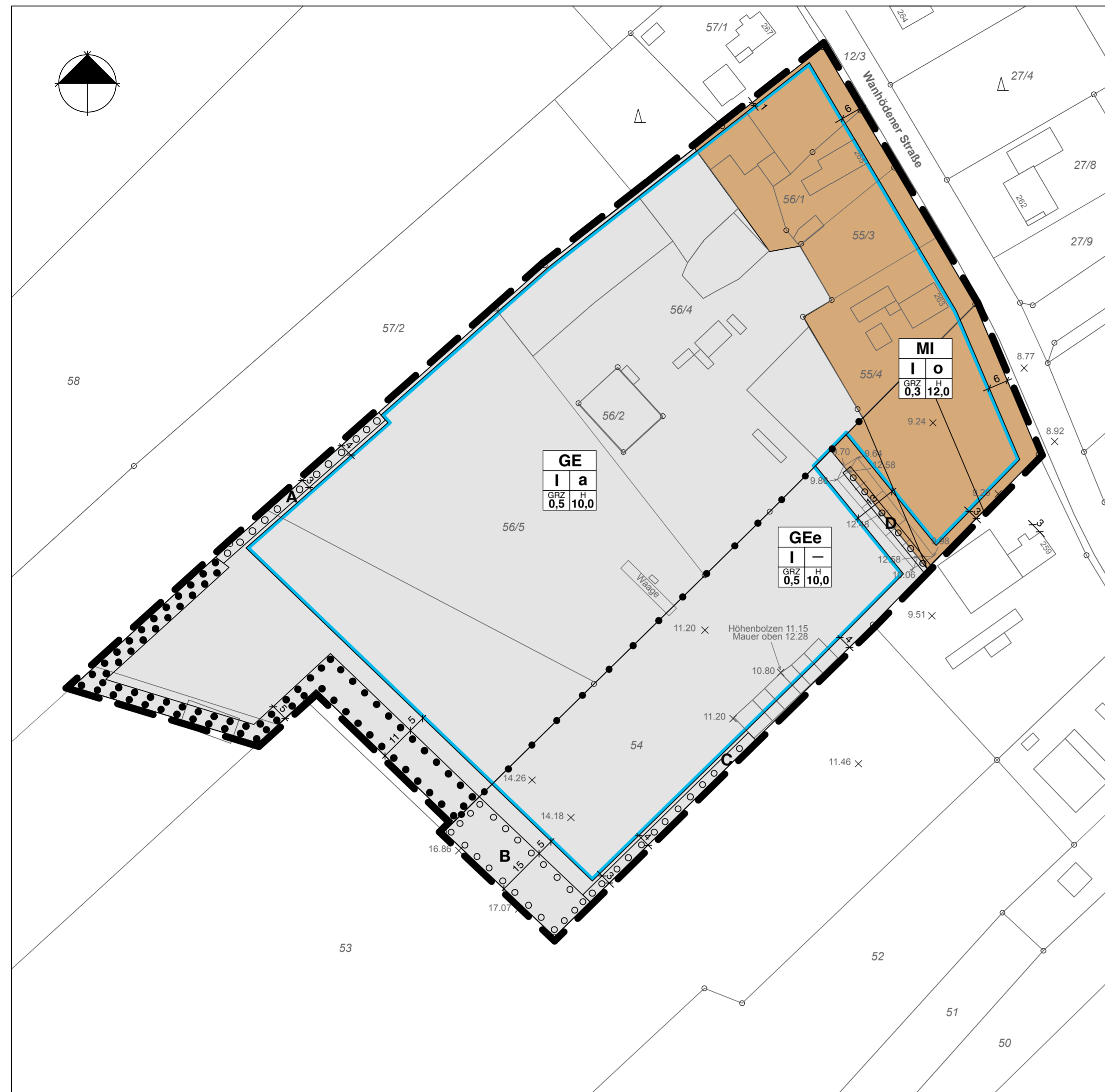


SATZUNG DER GEMEINDE WURSTER NORDSEEKÜSTE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 "HINTER DEM GROSSEN FELDE", NORDHOLZ - ORTSTEIL WANHÖDEN - 1. ÄNDERUNG MIT ERWEITERUNG

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. 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) sowie die Verordnung über die Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 vom 18. Dezember 1990

I. Festsetzungen

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

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) (s. textliche Festsetzung Nr. 1)

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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)2 BauGB und §§ 16, 17, 19, 20, 21 BauNVO)

GRZ 0,5 Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,5) 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)

o Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung Nr. 3)
Baugrenze

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - (s. textl. Festsetzung Nr. 7.1 und Nr. 7.2)
(desgleichen auf schmalen Flächen)

A Kennzeichnung zu unterschiedlichen Ausführungen (z.B. A) gemäß textlicher Festsetzung 7.1

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

II. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Meßpunkte mit Höhenangaben in Metern über Normalnull (z.B. 14,18 m ü. NN)

Textliche Festsetzungen

Für die Ausführung dieses Bebauungsplans gelten nachstehende textliche Festsetzungen:

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

Die Gewerbegebiete **GE** und **GEe** dienen ausschließlich der Unterbringung eines ortsansässigen landwirtschaftlichen Lohnunternehmens mit seinen erforderlichen Betriebs- und Einrichtungen, mit Lagerflächen für Mineralstoffe und mit Stellplätzen für Maschinen, Fahrzeuge und Geräte, einschließlich tiefbaulicher Aktivitäten. Zudem ist ausschließlich im Gewerbegebiet **GE** der zeitlich begrenzte Einsatz eines Brechers für die Zerkleinerung von Mineralstoffen zulässig. Dagegen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im übrigen sind sämtliche anderen Nutzungen unzulässig, die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig oder gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig wären.

2. Vorhabenbezogene Festsetzung § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB

Für den Bereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages sind zulässig.

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

In dem Gewerbegebiet (**GE**) ist die direkt gegenüber dem Flurstück Nr. 57/2 liegende seitliche Gebäudereihe zwingend in geschlossener Reihe auszuführen. Im übrigen sind in den Gewerbegebieten (**GE** und **GEe**) Gebäudereihen mit mehr als 50 m Länge zulässig. An der rückwärtigen Grundstücksgrenze von Flurstück Nr. 55/4 (Wanhödener Str. 263) ist eine Grenzbebauung zulässig.

4. Höhe der baulichen Anlagen und der Mineralstoffhalden (§ 18 BauNVO)

Für die Höhe der baulichen Anlagen und Halden gelten folgende Höchstmaße:
- im MI-Gebiet 12 m;
- im GE- und GEe-Gebiet 10 m.
Als Bezugsebene für die Höhen gilt die Geländeoberfläche gemäß § 5 (9) NBauO.

5. Überschreitung der GRZ (§ 19 (4) BauNVO)

Für die Gewerbegebiete (**GE** und **GEe**) ist die gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ ausgeschlossen.

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

Im Gewerbegebiet (**GE**) ist der Einsatz eines Brechers für die Zerkleinerung von Mineralstoffen an maximal 10 Werktagen pro Jahr und jeweils nur im Tageszeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr zulässig. Dabei ist zwischen dem Brecher und dem nächstgelegenen Wohnhaus Wanhödener Str. 263 ein Mindestabstand von 120 m einzuhalten.

7. Grünordnung und Boden (§ 9 (1) 20, 25 a BauGB)

7.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Sämtliche Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

- Die mit **A** gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Nordwestgrenze des GE-Gebietes ist als Wallhecke mit einer Wallhöhe von mindestens 0,7 m und höchstens 1,0 m anzulegen.
- Die mit **B** gekennzeichnete Pflanzfläche an der westlichen Grenze ist auf 3 Streifen von jeweils 5 m Breite unterschiedlich wie folgt zu bepflanzen: Der mittlere Streifen ist ausschließlich mit Bäumen, die beiden äußeren Streifen mit Sträuchern zu bepflanzen.
- Die mit **C** gekennzeichnete Pflanzfläche an der südlichen Grenze ist gemischt mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Die mit **D** gekennzeichnete Pflanzfläche innerhalb des Gewerbegebietes betrifft die Bepflanzung des vorhandenen Erdwalls und dient der Bepflanzung mit Sträuchern. Vor Durchführung der Neupflanzungen sind vorhandene Koniferen zu entfernen.

Sämtliche Anpflanzungen sind 2- oder 3-reihig in einem Pflanzabstand von 1 m entsprechend der beiden nachfolgenden Pflanzlisten vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen.

7.2 Liste der standorttypischen Gehölze

- A) Bäume:
- Hainbuche *Carpinus betulus*
 - Sandbirke *Betula pendula*
 - Stieleiche *Quercus robur*
 - Ulme *Ulmus laevis*
 - Winterlinde *Tilia cordata*
 - Rotbuche *Fagus sylvatica*
- B) Sträucher:
- Schlehe *Prunus spinosa*
 - Salweide *Salix caprea*
 - Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
 - Weißdorn *Crataegus monogyna*
 - Hundsrose *Rosa canina*
 - Hasel *Corylus avellana*

Hinweise

1. Bodendenkmale

Nordwestlich außerhalb des Plangebietes liegt eine Siedlung der Bronzezeit (Nummer der Arch. Landesaufnahme: Wanhöden 17). Daher wird darauf hingewiesen, dass die Archäologische Denkmalpflege (im Hause Museum Burg Bederkesa, Tel.: 04745-9439-0) unverzüglich zu informieren ist, falls bislang unbekannte archäologische Funde oder Fundstellen (Keramikgefäße, Gruben o.ä.) im Zuge von Bodenbewegungen zu Tage kommen. Im übrigen wird auf § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes verwiesen, insbesondere auf Abs. 2: "Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet".

2. Genehmigung und Kennzeichnung von Baukränen

Der Geltungsbereich dieses B-Plans liegt unterhalb der Bauschutzbereichs-Zonen des Flugplatzes Nordholz. Die Bauvorlagengrenze beträgt im Plangebiet 25 m über Grund. Vor Errichtung baulicher Anlagen und Baukränen, deren Höhe die Bauvorlagengrenze überschreitet, ist eine Beteiligung der "Wehrbereichsverwaltung - Fachdezernat IV 2 - Militärische Luftfahrtbehörde" erforderlich. Bei baulichen Anlagen, die niedriger als 25 m über Grund sind, ist eine Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung im Bauantragsverfahren nicht erforderlich.

Zu beachten sind das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und die jeweils geltenden Richtlinien. Die örtliche Flugsicherung ist vor Aufstellung von Kränen aller Art unter Angabe des genauen Standortes, der maximalen Höhe über Grund, der Gesamthöhe über NN sowie des exakten Aufstellungstermins und nach dem Abbau zu informieren.

Präambel

Aufgrund der §§ 1 (3) und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste diese 1. Änderung mit Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 "Hinter dem Großen Felde", Nordholz, Ortsteil Wanhöden, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wurster Nordseeküste, den (Der Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Nordholz hat in seiner Sitzung am 03.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Wurster Nordseeküste, den (Der Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Nordholz hat in seiner Sitzung am 03.06.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB / 4a (3) Satz 1 i.V.m. § 3 (2) Bau GB 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.

Wurster Nordseeküste, den (Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste 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.

Wurster Nordseeküste, 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.

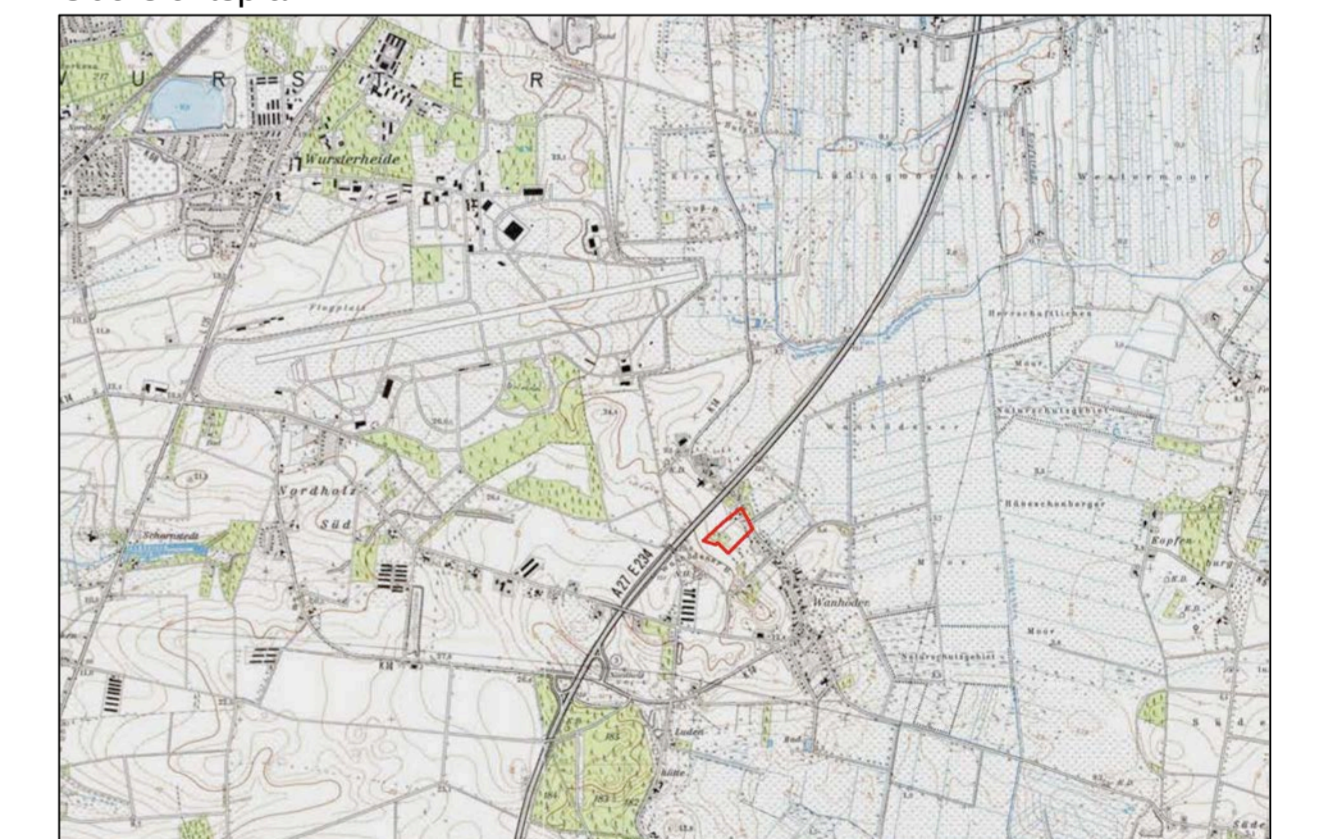
Wurster Nordseeküste, den (Der Bürgermeister)

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.

Wurster Nordseeküste, den (Der Bürgermeister)

Übersichtsplan M 1 : 25.000



Topographische Karte 1 : 25.000 © 2011 LGLN

GEMEINDE WURSTER NORDSEEKÜSTE LANDKREIS CUXHAVEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 41

"HINTER DEM GROSSEN FELDE", NORDHOLZ ORTSCHAFT WANHÖDEN 1. ÄNDERUNG MIT ERWEITERUNG

Entwurf

Stand: 07.07.2015

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2011 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osterndorf - Katasteramt Wesermünde

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist 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.

..... den
(Ämtliche Vermessungsstelle) (Unterschrift)

Planverfasser:

Planungsbüro Dierk Brockmüller
Stadtplaner Architekten Hamburg
www.brockplan.de

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