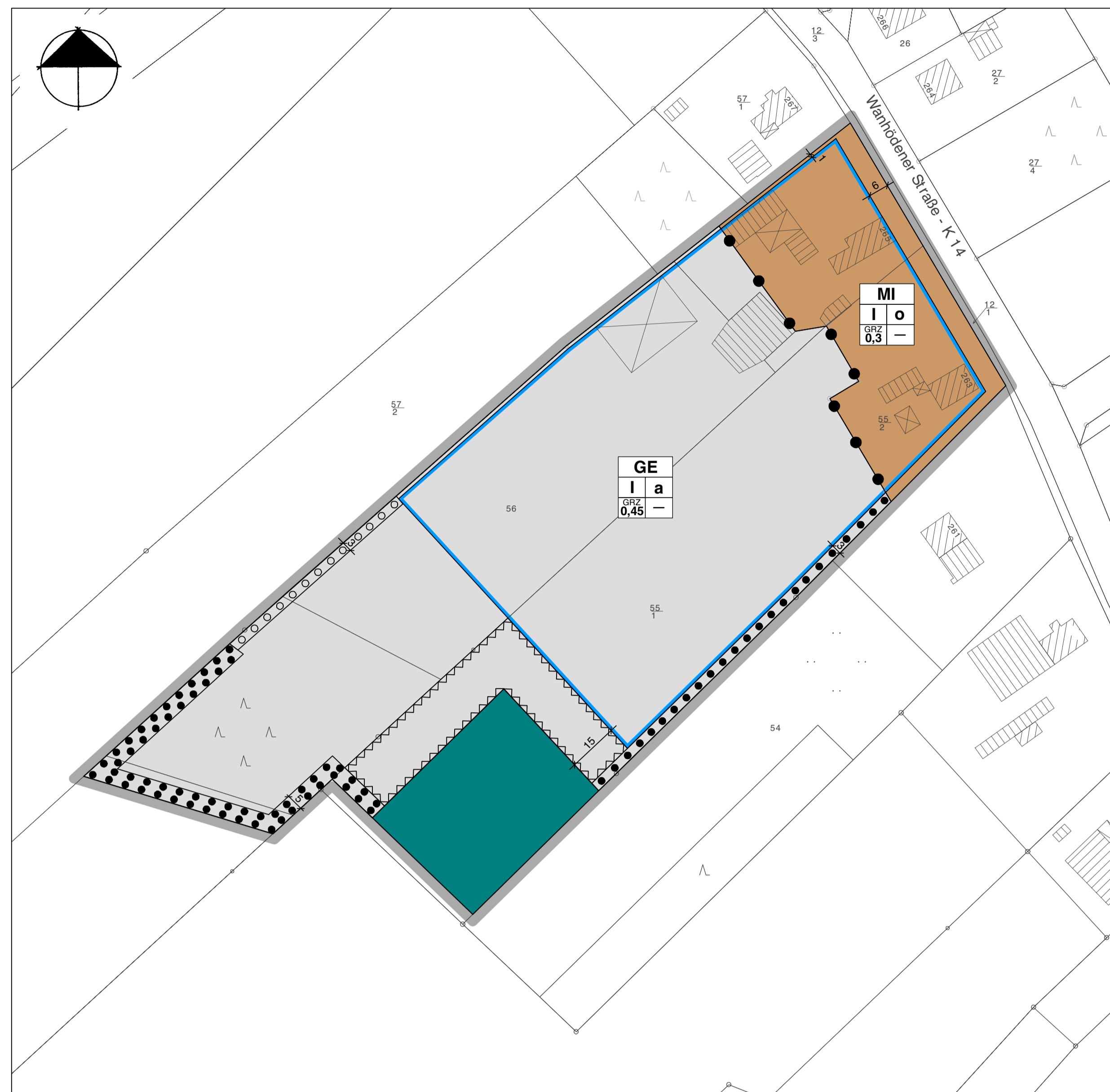


# SATZUNG DER GEMEINDE NORDHOLZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 "HINTER DEM GROSSEN FELDE"

(vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB)

## Planzeichnung

M 1 : 1.000



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90).

### I. Festsetzungen

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

<b>MI</b>	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
<b>GE</b>	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (s. textliche Festsetzung Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9(11) BauGB und §§ 16, 17, 19, 20, 21 BauNVO)

<b>GRZ 0,45</b>	Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,45) als Höchstmaß
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse (z.B. eingeschossig) als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9(12) BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

<b>o</b>	Offene Bauweise
<b>a</b>	Abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung Nr. 2)
<b>Baugrenze</b>	Baugrenze

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9(1)18 BauGB)

<b>Flächen für Wald</b>	Flächen für Wald
-------------------------	------------------

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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - (s. textl. Festsetzung 6.1)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzung 6.2)
	(desgleichen auf schmalen Flächen)
	Umgrenzung von Flächen mit Einschränkungen der Bodenbefestigung und Versiegelung - (s. textl. Festsetzung 6.4)

Sonstige Planzeichen

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

### II. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

### Planunterlage

Kartengrundlage: Gemarkung Wanhöden, Flur 8  
Liegenschaftskarte: Allgemeine Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13(4) Nds. Vermessungs- u. Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

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. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den .....

.....  
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

### Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Dierk Brockmüller  
Städteplaner Architekten  
20459 Hamburg · Gerstäckerstraße 4  
Tel.: 040 - 22 71 53 23 · Fax: 040 - 22 71 53 24  
brockplan@t-online.de · www.brockplan.de

Hamburg, den .....

.....  
(Dipl.-Ing. Dierk Brockmüller)

## Textliche Festsetzungen

Für die Ausführung dieses Bebauungsplans gelten nachstehende textliche Festsetzungen:

1. **Nutzungen im Gewerbegebiet (GE)** (§ 1(5) u. (6) BauNVO)

Das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) dient ausschließlich der Unterbringung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens mit seinen erforderlichen Betriebsteilen und Einrichtungen, mit Lagerflächen für Mineralstoffe und mit Stellplätzen für Maschinen, Fahrzeuge und Geräte. Eingeschlossen sind dabei auch tiefbauliche Aktivitäten, sofern diese sich nach ihrem Störpotential den landwirtschaftlichen Aktivitäten unterordnen.

Im übrigen sind in dem Gewerbegebiet (GE) sämtliche anderen Nutzungen unzulässig, die sonst gem. § 8(2) BauNVO allgemein zulässig oder gem. § 8(3) ausnahmsweise zulässig wären.

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

In dem Gewerbegebiet (GE) sind die direkt gegenüber den Flurstücken Nr. 54 und 57/2 liegenden seitlichen Gebäudereihen zwingend in geschlossener Reihe auszuführen. Im übrigen sind im Gewerbegebiet Gebäudereihen mit mehr als 50 m Länge zulässig. An der rückwärtigen Grundstücksgrenze von Flurstück Nr. 55/2 (Wanhöden Str. 263) ist eine Grenzbebauung zulässig.

3. **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9(11) BauGB)

Für die Höhe der baulichen Anlagen gelten folgende Höchstmaße:

- im MI-Gebiet 12 m;
- im GE-Gebiet 10 m.

Bezugsebene ist die Mitte der Straße, von der das Grundstück erschlossen wird.

4. **Überschreitung der GRZ** (§ 19(4)3 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet (GE) ist die gem. § 19(4)2 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ ausgeschlossen.

5. **Lage der Versorgungsleitungen** (§ 9(1)13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig. Aus besonderen technischen Gründen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

6. **Grünordnung und Boden** (§ 9(1)20, 25 a/b BauGB)

#### 6.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Nordwestgrenze des GE-Gebietes ist als Wallhecke mit einer Wallhöhe von mindestens 70 cm anzulegen. Die Bepflanzung der Wallhecke ist 2- oder 3-reihig mit einem Pflanzabstand von 1 m vorzunehmen. Dabei sind standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen.

#### 6.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Abweichend von der Festsetzung zur Erhaltung der an der südöstlichen Grenze des Flurstücks 55/1 vorhandenen Hecke können vorhandene Korniferen durch standorttypische Gehölze gem. nachfolgender Pflanzlisten ersetzt werden.

Bei Abgang einzelner Pflanzen sind Ersatzpflanzungen durch standorttypische Gehölze gem. nachfolgender Pflanzlisten vorzunehmen.

#### 6.3 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
- Liguster	Ligustrum vulgare

#### 6.4 Fläche mit reduzierter Bodenversiegelung

Auf dem als Fläche mit reduzierter Bodenversiegelung gekennzeichneten Bereich ist nur eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung zulässig.

## 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.

### 3. Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung

Der Geltungsbereich dieses B-Plans liegt gemäß dem RROP (Regionales Raumordnungsprogramm) innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Die vorhandenen Trinkwasservorkommen sollen vorsorglich geschützt werden. Dieses Ziel ist bei der weiteren Planung hinreichend zu berücksichtigen.

## Präambel

Auf Grund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Nordholz den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Hinter dem Großen Felde“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nordholz, den .....  
.....  
(Der Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.09.2003 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 „Hinter dem Großen Felde“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2(1) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Nordholz, den .....  
.....  
(Der Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 24.05.2004 bis 23.06.2004 gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordholz, den .....  
.....  
(Der Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Hinter dem Großen Felde“ nach der Prüfung der Anregungen gem. § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10(1) BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Nordholz, den .....  
.....  
(Der Bürgermeister)

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10(3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Nordholz, den .....  
.....  
(Der Bürgermeister)

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Nordholz, den .....  
.....  
(Der Bürgermeister)

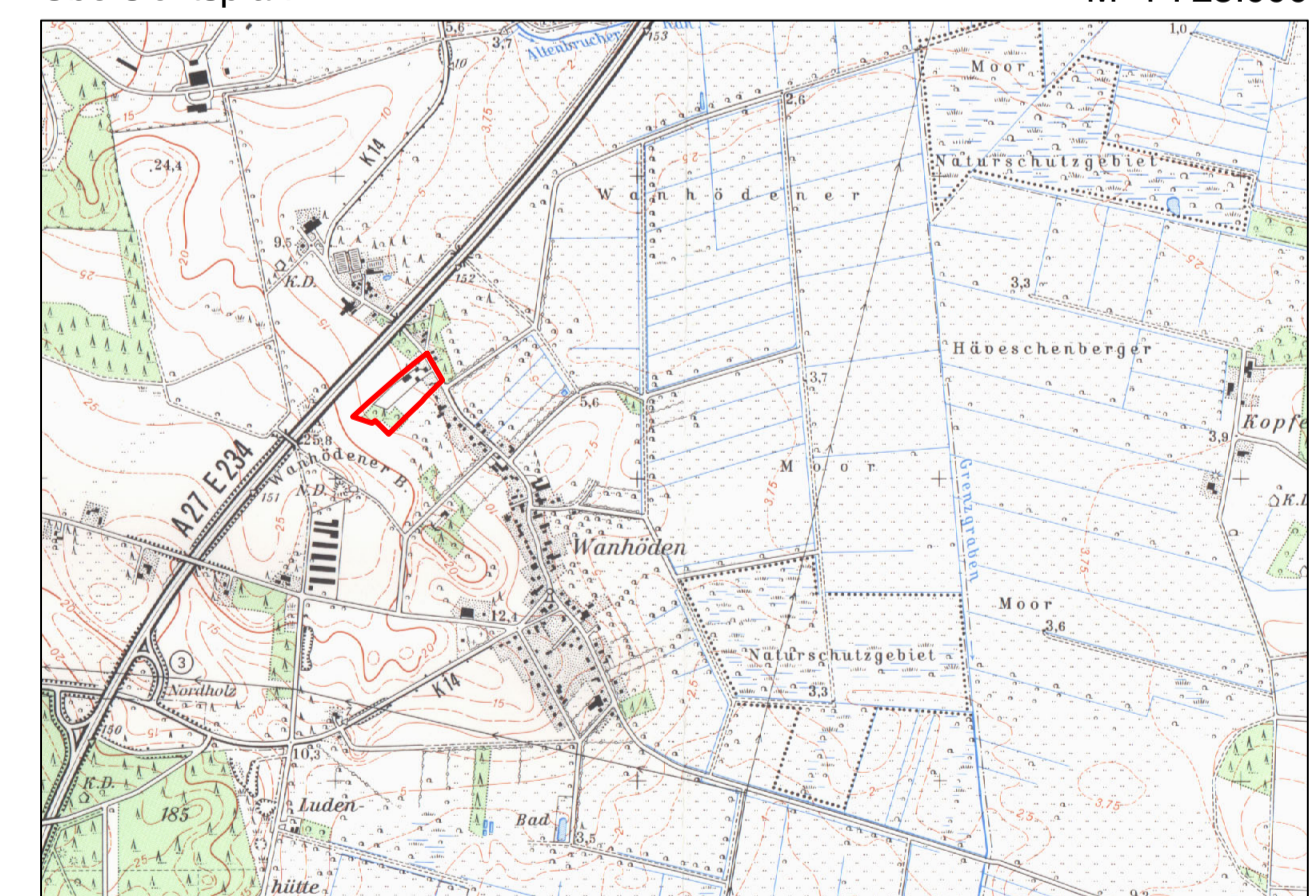
### Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Nordholz, den .....  
.....  
(Der Bürgermeister)

## Übersichtsplan

M 1 : 25.000



**Gemeinde Nordholz**  
Landkreis Cuxhaven

**Bebauungsplan Nr. 41**  
"Hinter dem Großen Felde"

Stand: 29.07.2004