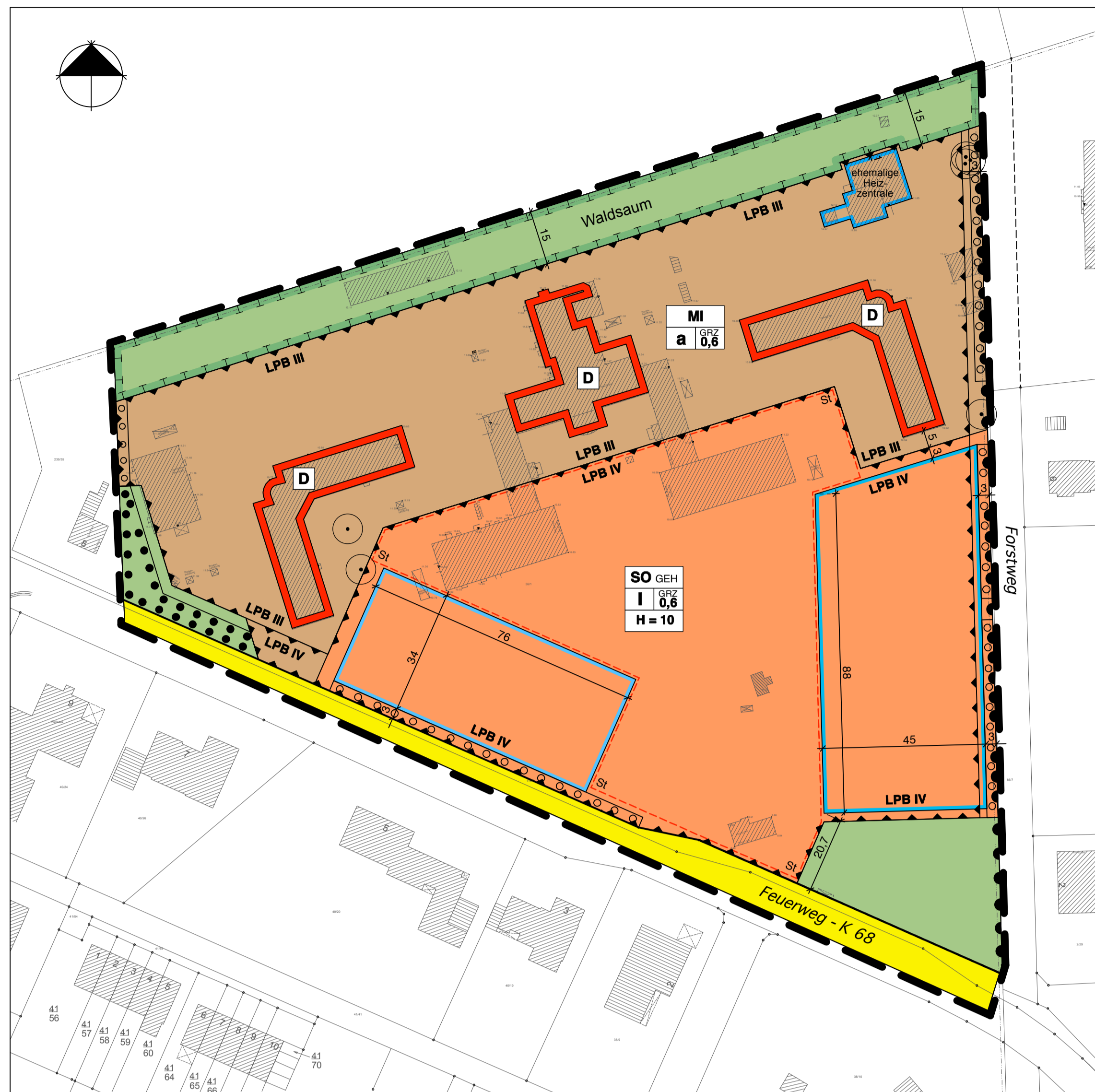


# SATZUNG DER GEMEINDE WURSTER NORDSEEKÜSTE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 52 „EHMALIGER FÜHRUNGSBEREICH“, NORDHOLZ

## Planzeichnung

M 1 : 1.000



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (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 Planzeichenerklärung 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)

**SO GEH** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) z.B. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (s. textliche Festsetzung Nr. 1)

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

- GRZ 0,6** Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,6) als Höchstmaß
- I** Zahl der Vollgeschosse (z.B. eingeschossig) als Höchstmaß
- a** Zahl der Vollgeschosse abweichend - s. textl. Festsetzung Nr. 4
- H 10** Höhe der baulichen Anlagen (z.B. 10 m) als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (s.a. Textl. Festsetzung Nr. 5)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Grünflächen privat

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - s. textl. Festsetzung Nr. 7.1

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - s. textl. Festsetzung Nr. 7.2

Erhalten: Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - s. textl. Festsetzung Nr. 7.3

desgleichen auf schmalen Flächen (Hecken)

Regelungen für den Denkmalschutz

**D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (z.B. Lärmpegelbereich LPB III gem. DIN 4109) - s. textl. Festsetzung Nr. 6

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

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

### III. Hinweise

#### 1. Baudenkmalspflege

Die auf dem Grundstück Feuerweg Nr. 6 (Flur 4, Flurstück 36/1) befindlichen Gebäude des ehemaligen Kinderheimes stehen als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz. Die drei Gebäude sind insgesamt als Einzelbauwerk im Sinne des § 3 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der zurzeit gültigen Fassung in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen aufgenommen worden. Gemäß § 10 NDSchG unterliegen alle baulichen Veränderungen, Instandsetzungen, Wiederherstellungen und Nutzungsänderungen an den Denkmälern selbst sowie die Errichtung, Beseitigung oder Änderung von baulichen Anlagen in der näheren Umgebung der Denkmale einer Genehmigungspflicht der jeweils zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Ist für eine Maßnahme eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung ersetzende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich, so umfasst diese bereits die Genehmigung nach § 10 NDSchG. Nähere Auskünfte hierzu erteilt die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven (Ansprechpartnerin ist Frau Dipl. Ing. Greiner, Tel.: 04721-66-2461).

#### 2. Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Knochen splitter, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen 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.

#### 3. Genehmigung und Kennzeichnung von Baukränen

Der Geltungsbereich dieses B-Plans liegt unterhalb der Bauschutzbereichs-Zonen des Flugplatzes Nordholz. Hohe bauliche Anlagen (z.B. stationäre Baukräne mit 25 m über Grund) bedürfen einer besonderen Genehmigung und Kennzeichnung. Zu beachten sind das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und die jeweils geltenden Richtlinien. Bei Bauantragsverfahren ist die Wehrbereichsverwaltung - Fachdezernat IV 2 - Militärische Luftfahrtbehörde zu beteiligen. 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.

## II. Textliche Festsetzungen

Für die Ausführung dieses Bebauungsplans gelten nachstehende textliche Festsetzungen:

**1. Sonstiges Sondergebiet (SO GEH)** (§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet SO mit der besonderen Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (GEH) dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und Fachhandelsbetrieben bzw. Fachgeschäften. Zulässig sind:

- Zwei Einzelhandelsbetriebe mit Schwerpunkt Lebensmittel,
  - ein Betrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup>,
  - ein Betrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>.
- als Fachhandel ein Drogeriemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup>;
- Außerdem zulässig sind weitere Fachgeschäfte (z.B. Bäcker) mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 150 m<sup>2</sup>;
- Schank- / Speisewirtschaften;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume;
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmelde-technischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen;
- Stellplätze.

**2. Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)

- Im Sonstigen Sondergebiet SO<sub>GEH</sub> beträgt die zulässige Höhe max. 10 m.
- Im Mischgebiet gelten die jeweiligen Höhen der bestehenden Gebäude im Sinne des Bestandsschutzes als max. Höhen. Ausnahmsweise ist die Überschreitung der Höhe des Schornsteins der ehem. Heizzentrale durch Antennenanlagen oder andere technisch erforderliche Fernmeldeeinrichtungen zulässig.

Als Bezugsebene für die max. Höhe gilt die Geländeoberfläche gem. § 5 Abs. 9 NBauO.

**3. Zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet SO<sub>GEH</sub> darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 50 %, also über die Kappungsgrenze hinaus, überschritten werden (GRZ 0,6 + 0,3 = GRZ 0,9).

**4. Zahl der Vollgeschosse abweichend (a)** (§ 20 BauNVO)

Sowohl für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude des ehemaligen Kinderheimes als auch für die ehemalige Heizzentrale mit ihrem Schornstein wird weder die Anzahl der Vollgeschosse noch eine Geschossflächengrenze (GFZ) begrenzt. Die vollständige bauliche Nutzung aller Geschosse in den denkmalgeschützten Gebäuden ist unter Beachtung denkmalgeschützter Belange zulässig. Ebenfalls ist die vollständige bauliche Nutzung der ehemaligen Heizzentrale in den Begrenzungen des umbauten Raumes des Bestands unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse zulässig. Außerdem zulässig ist die Ergänzung des Schornsteins mit Antennenanlagen.

**5. Ein- bzw. Ausfahrten, Anschluss an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 (11) BauGB)

- Für die Anlieferung und den Kundenparkplatz ist nur eine einzige gemeinsame Zub- bzw. Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 10 m, und zwar nur am Feuerweg, zulässig.
- Ein- und Ausfahrten am Forstweg sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann aber eine Zufahrt zeitlich begrenzt während der Bauphase oder als Feuerwehrzufahrt zugelassen werden.

**6. Lärmschutz** (§ 9 (1) 24 BauGB)

#### 6.1 Lärmschutzwände

An den Bereichen der Ladezonen der großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind seitlich und rückseitig Schallschutzwände mit einer Höhe von mindestens 3,5 m, einer Länge von mindestens 8,0 m und mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 15 kg/m<sup>2</sup> zu errichten.

#### 6.2 Passiver Lärmschutzmaßnahmen

(1) Zum Schutz zulässiger Wohn- und Bürorutungen vor Verkehrslärm werden für das Sondergebiet Lärmpegelbereich IV und für das Mischgebiet Lärmpegelbereich III nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Für rückwärtige straßenabgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. Den dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> R <sub>w,ave</sub>	
		Wohnräume	Büroräume <sup>2)</sup>
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)  
<sup>2)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der einwirkende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

(2) Im westlichen Bereich des Mischgebiets sind bis zu einem Abstand von etwa 30 m von der Straßensmitte des Feuerwegs (K 68) zum Schutz der Nachtruhe Schlaf- und Kinderzimmer an der östlichen Gebäudeseite anzuordnen, oder auf diese Räume ist dort völlig zu verzichten. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

(3) Für alle Neu- und Umbauten ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

#### 6.3 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.

**7. Grünordnung** (§ 9 (1) 15, 20, 25a/b und § 9 (1a) BauGB)

#### 7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzte Fläche am Waldrand dient der langfristigen Entwicklung eines Waldsaumes. Sämtliche vorhandenen Gehölze und unversiegelten Flächen sind zu erhalten und nach Möglichkeit zu erweitern. Die Nutzung der bestehenden baulichen Anlagen einschließlich der versiegelten Freiflächen und ggf. deren notwendige Reparatur ist unbefristet zulässig. Unzulässig sind jedoch jegliche bauliche Erweiterungen oder Modernisierungen.

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

Der Bestand an Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

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

(1) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen entsprechend der nachfolgenden Pflanzlisten zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen. Dabei sind Sträucher 2 x v. o. B. bzw. Heister mit 1 m bis 1,50 m Höhe zu verwenden. Für Baumpflanzungen sind Hochstämmle 2 x v. o. B. mit einem Stammumfang von 10-12 cm oder Hochstämme 3 x v. m. B. mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu verwenden.

(2) Im Bereich des Kundenparkplatzes sind nur Bäume gleicher Art, und zwar je 10 Stellplätze ein Baum als Hochstamm in einer Pflanzqualität Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen.

(3) Die den öffentlichen Verkehrsflächen (Feuerweg und Forstweg) zugewandten Fassaden der großflächigen Einzelhandelsbetriebe sowie Schallschutzwände an Laderampen sind mit Rank- oder Kletterpflanzen - bei den Fassaden zusätzlich zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - gemäß der Pflanzliste C zu begrünen, und zwar mindestens eine Pflanze je 2,5 m Wandlänge. Die Abstände der Pflanzen dürfen variieren. Gruppierungen sind zulässig.

A) Bäume:

- Hainbuche
- Sandbirke
- Stieleiche
- Ulm
- Winterlinde
- Rotbuche
- Eberesche
- Baumhasel
- Rotdorn
- Carpinus betulus
- Betula pendula
- Quercus robur
- Ulmus laevis
- Tilia cordata
- Fagus sylvatica
- Sorbus aucuparia
- Corylus colurna
- Crataegus laevigata

B) Sträucher:

- Schlehe
- Salweide
- Schwarzer Holunder
- Weißdorn
- Hundsrose
- Hasel
- Prunus spinosa
- Salix caprea
- Sambucus nigra
- Crataegus spec.
- Rosa canina
- Corylus avellana

C) Kletter- / Rankgewächse:

- Efeu
- Wilder Wein
- Waldrebe
- Knöterich
- Amerikanischer Baumwürger
- Schwarzrügige Susanne
- Immergrünes Geißblatt
- Kletterrosen Paul's Scarlett Climber
- Fingerblättrige Akebie
- Hedera helix
- Vitis vinifera
- Clematis
- Polygonum aubertii
- Celastrus scandens
- Thunbergia alata
- Lonchocera henryi
- Rosa multiflora
- Akebia quinata

## 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 Gemeinde Wurster Nordseeküste diesen Bebauungsplan Nr. 52 „Ehemaliger Führungsbereich“, Nordholz, 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 17.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

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

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Nordholz hat in seiner Sitzung am 17.02.2014 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 wurde am 16.12.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 30.12.2014 bis 29.01.2015 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordholz, 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 24.03.2015 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 NORDSEKÜSTE

LANDKREIS CUXHAVEN

# BEBAUUNGSPLAN NR. 52

"EHMALIGER FÜHRUNGSBEREICH", NORDHOLZ

Entwurf

Stand: 26.02.2015

**Planverfasser:**  
Planungsbüro Diere Brockmüller  
Städteplaner Architekten Hamburg  
www.brockplan.de

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

**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 Otterndorf - Kalsteramt Wesermünde

Die Planunterlagen entsprechen 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 ..... (Äußerliche Vermessungsbüro) (Übersicht)