PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Hemmoor diesen Bebauungsplan Nr. H 106 „Wohnpark zur alten Gärtnerei", Stadt Hemmoor bestehend aus der Planzeichnung und den örtlichen Bauvorschriften sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hemmoor, den ...

Bürgermeisterin Stadtdirektor

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. H 106 „Wohnpark zur alten Gärtnerei", Stadt Hemmoor wurde ausgearbeitet vom:
PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE , Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.

Hechthausen, den .....

Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: © ***GeoBasis-DE/LGLN 2025***

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 2025). 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 .....
(Ort) (Datum)

.....
(Amtliche Vermessungsstelle)

.....
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hemmoor hat in seiner Sitzung am 19.03.2026 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. H 106 „Wohnpark zur alten Gärtnerei" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hemmoor, den ...

Stadtdirektor

Beteiligung der Öffentlichkeit im vereinfachten Verfahren und Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Stadt Hemmoor hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. H 106 „Wohnpark zur alten Gärtnerei" und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet mit öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Internetadresse, unter der die Unterlagen eingesehen werden konnten, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung waren vom ..... bis ..... im Internet über www.samtgemeinde-hemmoor.de und über https://uvp.niedersachsen.de einsehbar.

Zeitgleich haben die Unterlagen öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hemmoor, den .....

Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hemmoor hat den Bebauungsplan Nr. H 106 „Wohnpark zur alten Gärtnerei" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hemmoor, den ....

Stadtdirektor

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. H 106 „Wohnpark zur alten Gärtnerei", Stadt Hemmoor ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. H 106 „Wohnpark zur alten Gärtnerei", Stadt Hemmoor ist damit am ..... in Kraft getreten.

Hemmoor, den

Stadtdirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. H 106 „Wohnpark zur alten Gärtnerei", Stadt Hemmoor ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hemmoor, den

Stadtdirektor

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

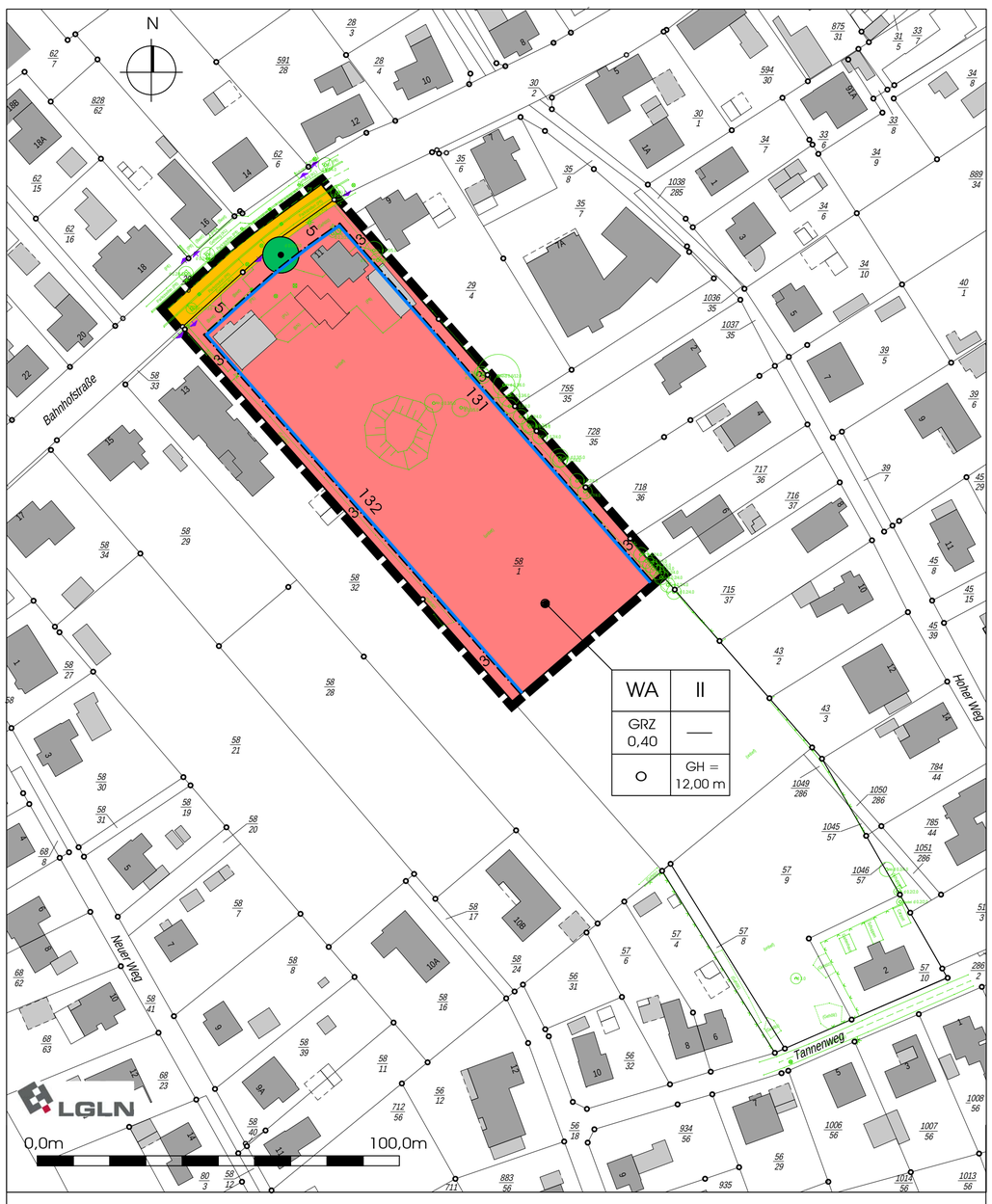
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S 46), zuletzte geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GV Bl. 2025 Nr. 52).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen.

2. In nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen, Stellplätzen und Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig.

3. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie z. B. Antennen, Schornsteine, Aufzugsschächte, Solaranlagen, Lüftungsanlagen, um maximal 1,00 m überschritten werden.

4. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.

5. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind mindestens fünf Obstbäume einer traditionellen Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich z. B. Boskoop, Bremervörder Winter, Altländer Pfannkuchen, Gute Luise, Bürgermeisterbirne, Schattenmorelle und Hauszwetsche. Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

6. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder nach Möglichkeit zur Bewässerung von Grünflächen oder als Brauchwasser zu nutzen. Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregenereignisse sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung und -versickerung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2 m³ vorzuhalten. Die Sickeranlagen sind gemäß dem ATV-Regelwerk zu bemessen und zu betreiben.

7. Der als zu erhaltend festgesetzte Baum ist gegenüber Beeinträchtigungen - insbesondere während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 - zu schützen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Bei neu zu errichtenden Hauptgebäuden darf für die Außenfassaden nur Ziegel- oder Klinkermauerwerk in den Farben rot, rotbunt, beigebraun, braun bis anthrazit verwendet werden. Putz-, Sichtbeton-, Metall- und Holzfassadenelemente dürfen einen Anteil von bis zu 50 % der jeweiligen Außenfassade einnehmen. Ausnahmsweise zulässig sind Glasfassadenelemente, sofern sie nicht die gesamte Breite der jeweiligen Außenfassade einnehmen.

Ausgenommen sind Wintergärten als Aufenthaltsräume der Hauptanlagen, Garagen und Carports, technische Einrichtungen und Belichtungsflächen sowie untergeordnete Bauteile, wie Gauben und Zwerchgiebel, Erker, Friesengiebel, Vor- und Zwischenbauten.

2. Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Dachneigung von weniger als 5° und einer Dachfläche von mehr 10 m² sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Im Zusammenhang mit Solarmodulen auf diesen Dachflächen kann die Begrünung um den Flächenanteil reduziert werden, der von Solarmodulen überdeckt wird oder vollständig entfallen, sofern die Überdeckung der Dachfläche durch Solarmodule mehr als 50% beträgt.

3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m.

4. Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 5 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlicher Bauvorschriften entspricht.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist der Landkreis Cuxhaven als unterer Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

3. Zur Vermeidung der möglichen Betroffenheit geschützter Arten gem. den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG dürfen Gehölzbeseitigungen gem. den Zeitvorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

4. Baufeldräumungen sowie der Abriss von Gebäuden sollten möglichst außerhalb der Kernbrut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel (Mitte März bis Ende Juni/ Mitte Juli) durchgeführt werden.

5. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen, dem Abriss von Gebäuden sowie vor der Durchführung von Gehölzbeseitigungen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Die vorhandenen Gebäude sind vor dem Abriss von einer fachlich qualifizierten Person auf Fledermausvorkommen, Fledermausquartiere oder Vorkommen besonders geschützter Tierarten wie Schwalben etc. zu untersuchen. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Bei Baumaßnahmen wird daher empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen. Sofern eine Kampfmittelerkundung und daraus resultierend eine Kampfmittelräumung erforderlich werden sollten, ist dies vonseiten des Grundstückseigentümers/ Bauherren durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (z. B. Granaten, Panzerfäuste, Brandbomben, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder die Kampfmittelbeseitigung des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hamel-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

7. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. H 106 „Wohnpark zur alten Gärtnerei" wird in diesem Bereich der Bebauungsplan Nr. H 79 „Zur alten Gärtnerei" der Stadt Hemmoor unwirksam.

8. Die der Planung und den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, Gutachten, Merkblätter) können bei der Stadt Hemmoor während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,40 — 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

II — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

12,00 m — 2.8. Gebäudehöhe (GH), als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

O — 3.1. offene Bauweise

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Erhaltung: Bäume

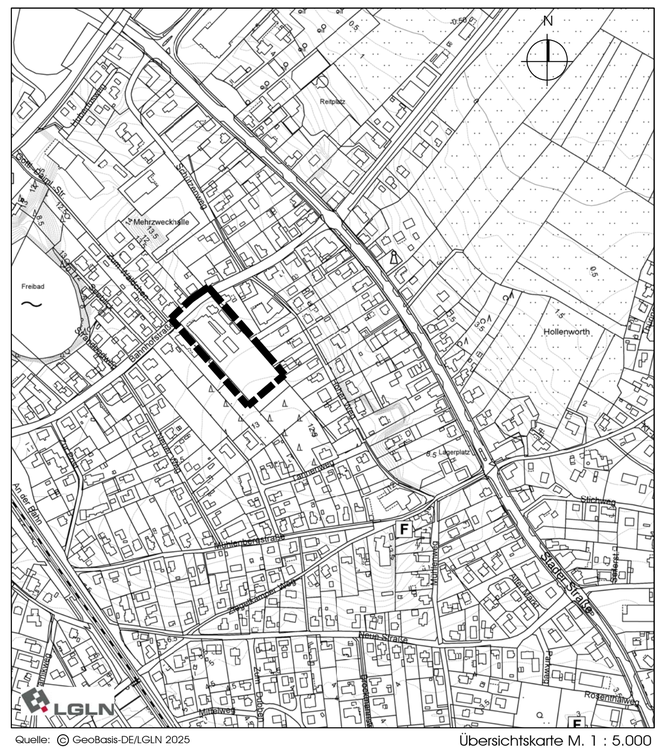
15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

5 — Abstände in Metern

Ø d 0.3/5.0/Robinie — Aufmaß von Bäumen (nachrichtlich)

ENTWURF - MÄRZ 2026



Quelle: © GeoBasis-DE/LGLN 2025 — Übersichtskarte M. 1 : 5.000

STADT HEMMOOR

SAMTGEMEINDE HEMMOOR - LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. H 106

"WOHNPARK ZUR ALTEN GÄRTNEREI"

IM VERFAHREN GEMÄß § 13 A BAUGB

- einschließlich örtlicher Bauvorschriften -

PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN