PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Hemmoor diesen Bebauungsplan Nr. H 71 „Wohnpark am Heeßeler Mühlenbach" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hemmoor, den

Bürgermeister Stadtdirektor

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. H 71 „Wohnpark am Heeßeler Mühlenbach" der 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: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf

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 .....
(Ort) (Datum)

.....
(Amtliche Vermessungsstelle)

.....
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hemmoor hat in seiner Sitzung am 23.08.2016 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. H 71 „Wohnpark am Heeßeler Mühlenbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hemmoor, den

Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Hemmoor hat in seiner Sitzung am 18.01.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. H 71 „Wohnpark am Heeßeler Mühlenbach" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.03.2018 bis 23.04.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hemmoor, den

Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hemmoor hat den Bebauungsplan Nr. H 71 „Wohnpark am Heeßeler Mühlenbach" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.08.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hemmoor, den

Stadtdirektor

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. H 71 „Wohnpark am Heeßeler Mühlenbach" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. H 71 „Wohnpark am Heeßeler Mühlenbach" ist damit am ..... in Kraft getreten.

Hemmoor, den

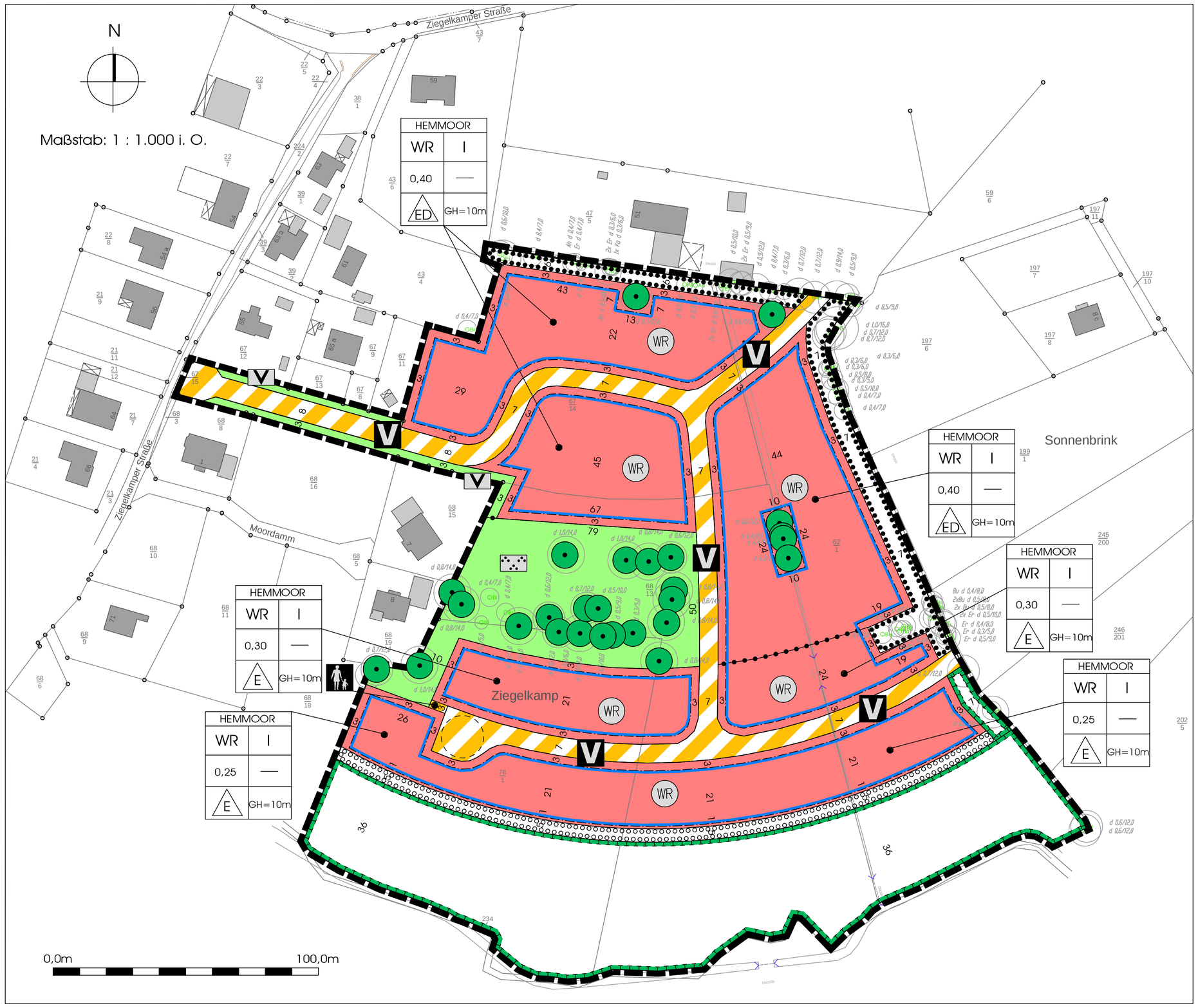
Stadtdirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. H 71 „Wohnpark am Heeßeler Mühlenbach" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hemmoor, den

Stadtdirektor



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten reinen Wohngebietes (WR) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

– Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
– sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zweck

2. Innerhalb des festgesetzten reinen Wohngebietes (WR) sind maximal 2 Wohneinheiten pro Hauptbaukörper und Grundstück zulässig.

3. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannnten Anlagen um maximal 30 % überschritten werden.

4. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Einfriedungen keinen baulichen Anlagen zulässig.

5. Bezugspunkt für die Feststetzung der maximalen Firsthöhe ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsanlage - gemessen mittig vor dem Grundstück.

6. Auf den privaten Grundstücken ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum einer heimischen Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Feldulme, Schwarzerle, Stieleiche, Gemeine Esche, Vogelbeere, Winterlinde und als Obstbäume: Boskoop, Bremervörder Winter, Altländer Pfannkuchen, Gute Luise, Bürgermeisterbirne, Schattenmorelle und Hauszwetsche. Laub- und Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

7. Innerhalb der privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzung ist eine mehrreihige durchgängige Pflanzung aus heimischen Weiden durchzuführen, naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten Für die Pflanzung eignen sich Korbweide, Ohrweide, Purpurweide, Bruchweide, Salweide und Grauweide. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

8. Im Bereich der festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Laubbäume sowie offene Gräben zu erhalten. Die zu erhaltenden Bäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art ist unzulässig.

9. Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 -zu schützen und bei Abgang unverzüglich in gleicher Art zu ersetzen.

10. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Im Süden sind im Nahbereich des Heeßeler Mühlenbaches mind. drei etwa 300 m² große, temporär wasserführende Blänken anzulegen. Die Blänken sollten dabei so gestaltet werden, dass flache, gebuchtete Ufer- und Böschungsstrukturen und möglichst unterschiedliche Sohlstrukturen entstehen. Partiell sind frostfreie Gewässertiefen von mind. 1,50 m anzulegen. Die Blänken sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Am nördlichen Rand der Fläche sind mind. sechs Erlengruppen anzupflanzen, naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind Schwarzerlen (Pflanzqualität: 2 x verpflanzte Heister, Stammumfang 8 bis 10 cm) zu verwenden und jeweils in Gruppen mit 4 bis 8 Bäumen zu pflanzen. Darüber hinaus ist eine ca. 8,00 m breite Zone entlang der Nordgrenze der Kompensationsfläche aus der bisherigen Nutzung herauszunehmen und der Sukzession zu überlassen.

Auf der verbleibenden Grünlandfläche ist zur Entwicklung von artenreichen und feuchtem mesophilem Grünland eine extensive Wiesenpflege mit einer ein- bis zweimaligen Mahd pro Jahr ab Anfang August durchzuführen. Die Mahd ist vom Flächeninneren nach außen durchzuführen und das Mähgut ist abzufahren. Bei der ersten Mahd ist ein etwa 2,00 m breiter Randstreifen entlang der angelegten Blänken und des Heeßeler Mühlenbaches auszusparen.

Die Verwendung von mineralischem und organischem Dünger (einschl. Gülle), die Kalkung, der Biozidensatz, die Reliefmelioration, Neuansaat, Reparatur- und Nachsaat sind grundsätzlich unzulässig. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Entlang des Heeßeler Mühlenbaches ist bei der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen die Einhaltung eines 5,00 m breiten Räumstreifens, gemessen ab der Böschungsoberkante, zu beachten.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen ist zeitgleich mit den im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen zu beginnen.

11. Dem Bebauungsplan Nr. H 71 "Wohnpark am Heeßeler Mühlenbach" der Stadt Hemmoor werden als externe Ausgleichsmaßnahmen die in der Begründung beschriebenen Wegeseitenraumbegrünungen (Pflanzung von Laub- und Obstbaumreihen) an folgenden Wegen zugeordnet: Kegelbahn, Weg östlich der Kegelbahn bis zur Straße "Am Sieb", Weg westlich Ostlandweg, Dellscheide, Hinterfeldstraße-Schleheberg, Kontorswesen- Hinter den Strohteilen, Weg Strohteilen-Neuer Bach, Weg östlich der K 21 sowie Speckenweg. Die Pflanzmaßnahmen zur Wegeseitenraumbegrünung sind spätestens mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H 71 umzusetzen.

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 Denkmalschutzgesetzes (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. Gemäß der Satzung des Unterhaltungsverbandes Nr. 20 Untere Oste müssen Ufergrundstücke an Verbandsgewässern einen Räumstreifen in einer Breite von 5,00 m, gemessen von der oberen Böschungskante, zur Verfügung stellen. Sie dürfen in einer Breite von 5,00 m von der oberen Böschungskante nicht bebaut werden. Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern bedürfen der Zustimmung des Verbandes.

Gemäß der Schau- und Unterhaltungsordnung im Landkreis Cuxhaven gilt für Gewässer dritter Ordnung, die nicht Verbandsgewässer sind, dass bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 5,00 m, gemessen von der oberen Böschungskante, nicht errichtet werden dürfen.

Auf die Verbandssatzung des Wasser- und Bodenverbandes Basbeck wird hingewiesen.

4. Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. H 71 „Wohnpark am Heeßeler Mühlenbach" wird der Bebauungsplan Nr. H 63 "Am Mühlenbach" in diesem Bereich unwirksam.

5. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist bei der Fällung von Gehölzen sowie vor Beginn der Baumaßnahmen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. 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.

Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO):
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

PLANZEICHEN

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

WR — 1.1.2. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

0,40 — 2.5. Grundflächenzahl
I — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH=10m — 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

E — 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
ED — 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.5. Baugrenze

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

6.3. Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen
Parkanlage
V — Straßenbegleitgrün

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)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

Erhaltung: Bäume

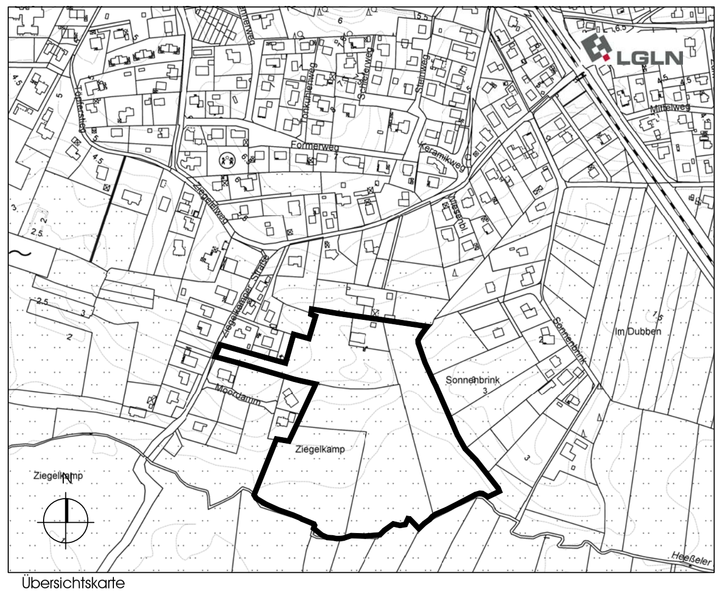
15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. H 71 (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

5 — Abstände in Metern

ABSCHRIFT



Übersichtskarte

STADT HEMMOOR

SAMTGEMEINDE HEMMOOR - LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. H 71

"WOHNPARK AM HEEßELER MÜHLENBACH"

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