

PRÄMABEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 der Baugesetzbuche (BauGB) und § 56 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetze (NiedmVG) hat der Rat der Stadt Hemmoor diesen Bebauungsplan Nr. H 76 „Wohnpark am Hamfeld“ hermit vor aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, an Sitzung beschließen.

Bürgermeister

Stadtdirektor

Planverfasser

Der Rat der Stadt Hemmoor hat den Bebauungsplan Nr. H 76 „Wohnpark am Hamfeld“ am 23.01.2020 die Ableitung des Bebauungsplans vom Entwurf des Bebauungsplans Nr. H 76 „Wohnpark am Hamfeld“ am 18.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.07.2020 öffentlich bekannt gemacht worden.

Planunterlage

Kartengrundlage: Länderschaltkarte

Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus dem Gebietsdaten der Niedersächsischen Vermessungsverwaltung

© 2020 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

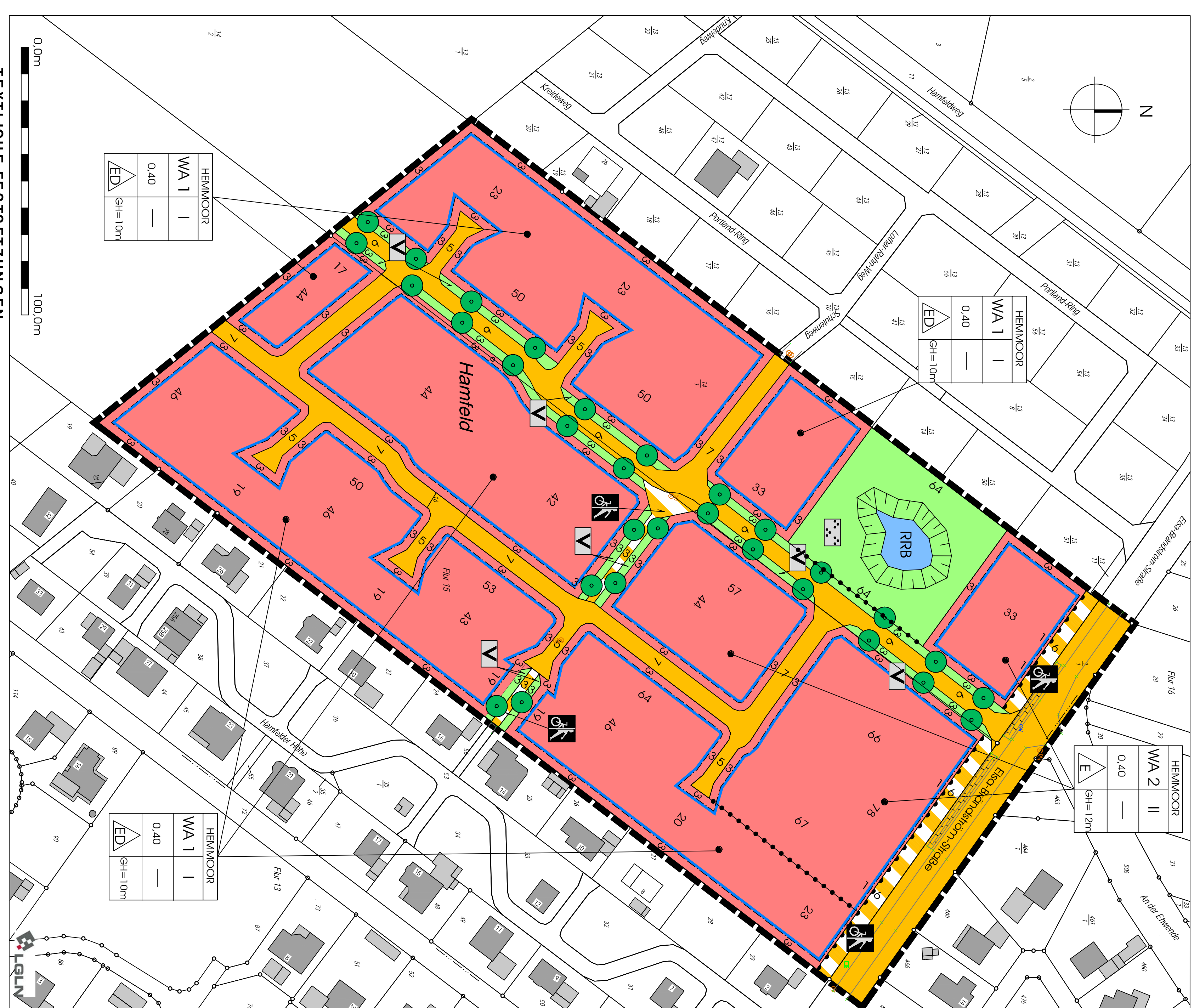
Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.

Die Planunterlage enthält alle Maßstabverhältnisse und alle die inhaltlich bedingten Maßstäbe. Die Planunterlage ist als PDF-Datei zu öffnen.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innehalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO 1. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschrieben.
 - Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
 - In den nicht überbauten Grundstücksteilen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Grundstückszwecken und Schwergüter sowie Stempeln zulässig.
 - Die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" sind breite Grundstückszufahrt unterbrochen werden.
 - Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Standorte für die Pflanzung von Bäumen sind heimische, standortgerechte Laubbäume (z. B. Stieleiche, Winterlinde, Vogelbeere) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein mittel- oder großkröniger Laubbau einer heimischen Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Stieleiche, Robuche, Vogelbeere, Winterlinde, Spitzahorn, Hänchen und als Obstbäume: Boskoop, Bismarckviller Malbarsche in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptgebäudes durchzuführen.
 - Im Bereich der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft und der Grünfläche mit Zweckbestimmung "Örtentliche Parkanlage" ist ein natürlich gestaltetes Regenrückhaltebecken mit einer Fläche von mind. 100 m² anzulegen. Auf Ufer- und Sohnbereichen ist weitergehend zu verzichten.
 - Im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" entlang der Glas-Bahn-straßen-Straße sind in einem Abstand von 20.000 m bis 25.000 m standortgerechte Verkehrsflächen (z. B. Stieleiche, Winterlinde, Vogelbeere) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Im Bereich des festgesetzten WA 1 sind je Einzelhaus und Doppelhausstelle maximal 2 Wohnheime zulässig. Ausnahmen hiervon sind mit Zustimmung der Stadt Hemmoor zulässig. Im WA 2 bedarf die Errichtung von Einzelhäusern mit mehr als einer Wohneinheit der Zustimmung der Stadt Hemmoor.
- ### HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Sollen bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten vor- o. hochgeschichtete Bodenrinne (das können u. a. sein: Tongebläskörper, Holzschlammablagerungen, Schlacken sowie auftragliche seizes (NDSchG) nichtpflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven, unverzüglich angezeigt werden. Mängelhaftigkeit ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodentunde 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.
 - Sollen bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf erhebliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cuxhaven als unterer Bodenschutzbehörde zu informieren.
 - Aufgrund der archaischen Vorgänge der §§ 39 und 44 Bundesarchivgesetzes (BArchStG) ist vor Beginn der Bauarbeiten auszusuchen, dass archaische Bestimmungungen verletzt werden und es zu weiteren Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BArchStG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützte Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
 - Mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung sowie die Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sind angesichts der räumlichen Lage in einem ländlich geprägten Bereich auch im Bereich des allgemeinen Wohngebietes zu bedenken.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 2 Niedersächsische Baurechtsgesetz (NBauNVO) die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Ungeräumte Schotterflächen/-gräben sind daher unzulässig.

PANZEICHEN

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

1.1.2. Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) (§ 4 BauNVO)

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

0.40 2.5. Grundflächenzahl

1 DZw. II 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH=10m 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß bzw. 12m

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

3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

9. Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Straßenbegleitgrün

10.1. Wasserflächen - Regenrückhaltebecken (RRB)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4; § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

13. Pflanzungen, 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)

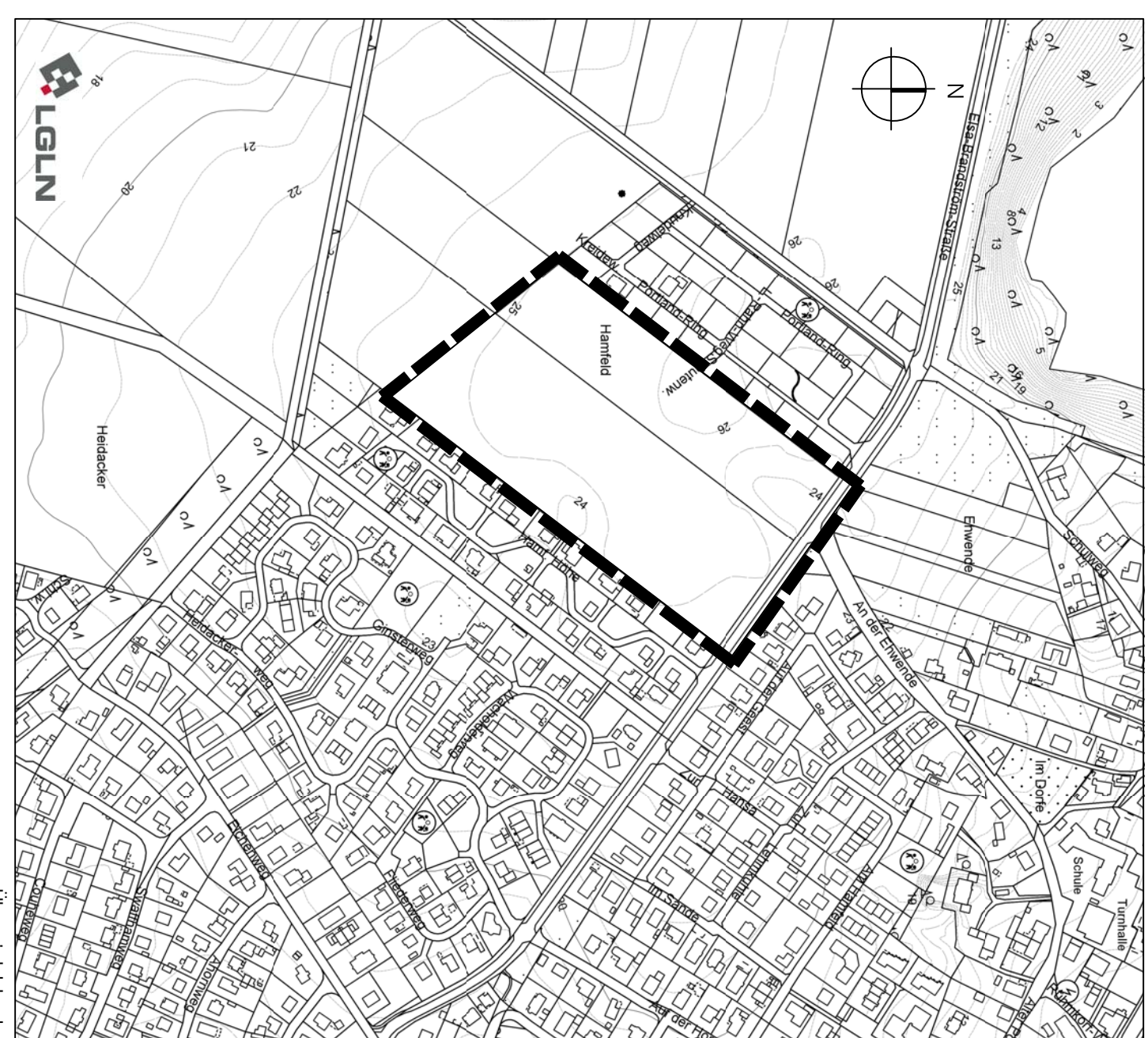
15. Sonstige Pflanzzeichen

15.1.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. H 76 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.1.4. Abgrenzung unerschließlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (§ 1 Abs. 4; § 16 Abs. 5 BauNVO)

5. Abstände in Metern

ASSCHRIFF



Übersichtskarte

STADT HEMMOOR

SAMTGEMEINDE HEMMOOR · LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. H 76

"WOHN-PARK AM HAMFELD"

PLANMESSER/DOKTOR-GEOP. ARCHITECTURE · STADTBAU · OKULOGIE AM HERBERG 22 · 21755 HEMMOOR