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 82 „Lamstedter Straße" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hemmoor, den

Bürgermeister Stadtdirektor

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. H 82 „Lamstedter Straße" 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,

© 2020 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 25.05.2020). 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 08.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H 82 „Lamstedter straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hemmoor, den

Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Hemmoor hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. H 82 „Lamstedter Straße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezognen 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 82 „Lamstedter Straße" 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 82 „Lamstedter Straße" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. H 82 „Lamstedter Straße" ist damit am ..... in Kraft getreten.

Hemmoor, den

Stadtdirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. H 82 „Lamstedter Straße" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hemmoor, den

Stadtdirektor

Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO):
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

0,0m 100,0m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten "Urbanen Gebietes" (MU) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2. In den nicht von Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der B 495 sind bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen, aktive Immissionsschutzmaßnahmen sowie Stellplätzen, nicht zulässig.

3. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung der Baugrundstücke dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Baugrundstück.

4. Die zu erhaltenden Bäume sind vor Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 - zu schützen. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

5. Die gebietstypischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 für Geräusche aus öffentlichem Verkehr werden in Teilbereichen des Plangebietes durch Schallimmissionen von der angrenzenden Lamstedter Straße - B 495 überschritten.

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen gemäß Anlage 4 A der Schallimmissionsprognose (ted GmbH, Projekt-Nr. 20200046, Bremerhaven, 16.10.2020) ist beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 die erforderliche Luftschalldämmung der Außenfassaden einzuhalten. Der Nachweis über die Einhaltung ist nach DIN 4109-2 Abschnitt 4.4 zu führen.

Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenfassaden ist auch im Lüftungszustand sicherzustellen. Gebäudeabschirmungen (Anordnung schutzbedürftiger Räume auf der abgewandten Gebäudeseite) können nach DIN 4109-2 Abschnitt 4.4.5 ohne besonderen Nachweis bei offener Bauweise um eine Lärmpegelbereichsstufe (5 dB) und bei geschlossener Bauweise um zwei Lärmpegelbereichsstufen (10 dB) gemindert werden.

Die folgenden Luftschalldämmungen sind durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich III	
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
Büroräume u. ä.	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
Lärmpegelbereich IV	
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.	erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB
Büroräume u. ä	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
Lärmpegelbereich V	
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.	erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB
Büroräume u. ä	erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB

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 unverzüglich der Landkreis Cuxhaven als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen sowie vor Gehölzbeseitigungen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Ungenutzte Pflaster-, Kies- und Schotterflächen sind somit daher unzulässig.

PLANZEICHEN

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

MU — 1.2.2. Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

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

0,80 — 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

II — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH=12,0m — 2.8. Gebäudehöhe, 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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

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

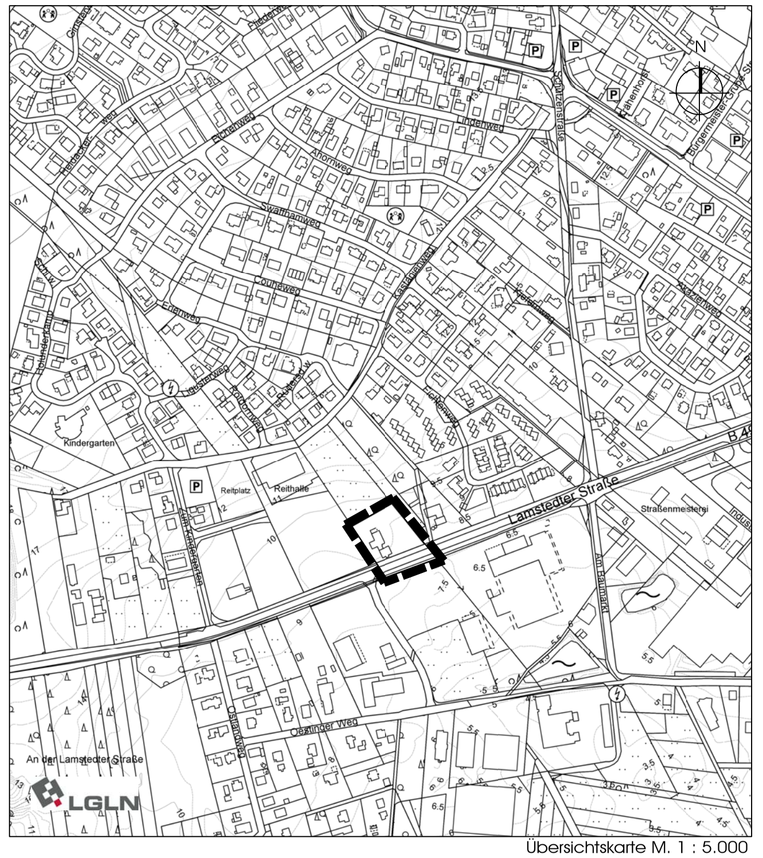
15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions--schutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

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

5 — Abstände in Metern

ENTWURF - Stand: Oktober 2020



Übersichtskarte M. 1 : 5.000

STADT HEMMOOR

SAMTGEMEINDE HEMMOOR - LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. H 82 "LAMSTEDTER STRAßE"

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