

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 84 „Kreideseeblick“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hemmoor, den 26. AUG. 2022
Bürgermeisterin
Stadtdirektor

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. H 84 „Kreideseeblick“ der Stadt Hemmoor wurde ausgearbeitet vom:
PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR - ARCHITEKTUR + STADTEBAU + ÖKOLOGIE, Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.11.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschaft ist einwandfrei möglich.
Schießfeld am 18. Oktober 2022

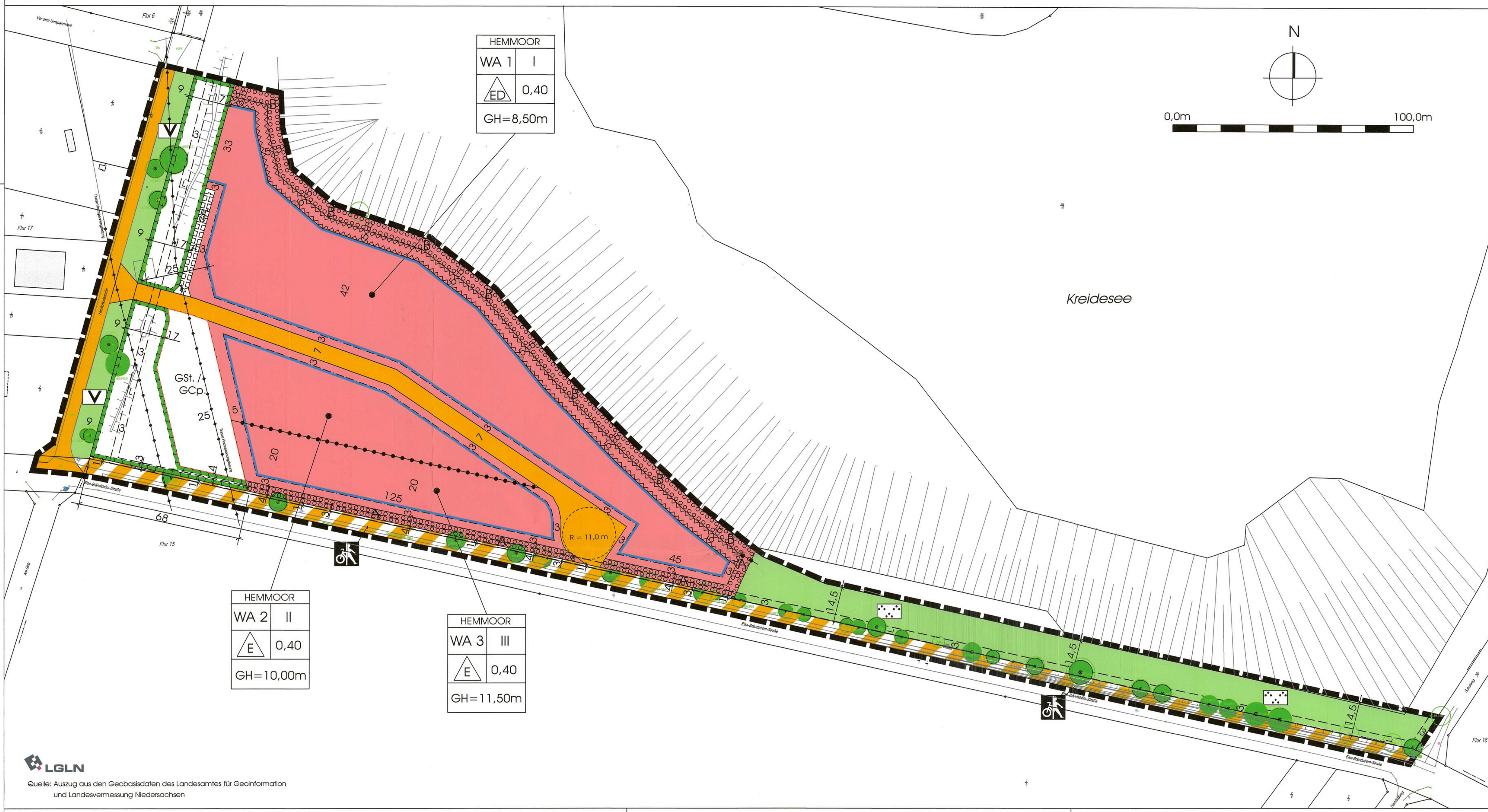
Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hemmoor hat in seiner Sitzung am 25.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H 84 „Kreideseeblick“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Hemmoor hat in seiner Sitzung am 07.10.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. H 84 „Kreideseeblick“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hemmoor hat den Bebauungsplan Nr. H 84 „Kreideseeblick“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.08.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. H 84 „Kreideseeblick“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 04. MAI 2023 im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. H 84 „Kreideseeblick“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.



Textliche Festsetzungen

- 1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen:
- Tankstellen
2. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um max. 30 % überschritten werden.

Erdarbeiten – auch Erdarbeiten zur Herstellung von Erschließungsanlagen – dürfen daher nur in Anwesenheit einer Fachkraft der Arch. Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven durchgeführt werden. Der Archäologische Denkmalpflege ist zudem ausreichend Zeit zur Dokumentation einzuräumen.

Table with 2 columns: Spalte, Zeile. Content: 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' with values 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, > 80.

Die Anforderung an das bewertete Bau-Schalllärmm-Maß Rwg in dB ermittelt sich wie folgt:
Rwg = Ls + KRaumstr
Ls = maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)
KRaumstr = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien; 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungspraktiken in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Ähnliches; 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Der Nachweis über die Einhaltung ist nach DIN 4109-2:2018-01 Abschnitt 4.4 zu führen. Für die vom Verkehrsweg abgewandten Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

17. Zum Schutz des Böschungsbereiches des Kreidesees sowie zur Vermeidung von „wildem“ Trampelpfadern oder sonstigen Freizeitaktivitäten, ist der Ausschuss des Zugangswegs von Baugrundstücken zur Böschungsschleife hin durch eine entsprechende Abkürzung (ohne Pfosten etc.) sicherzustellen.

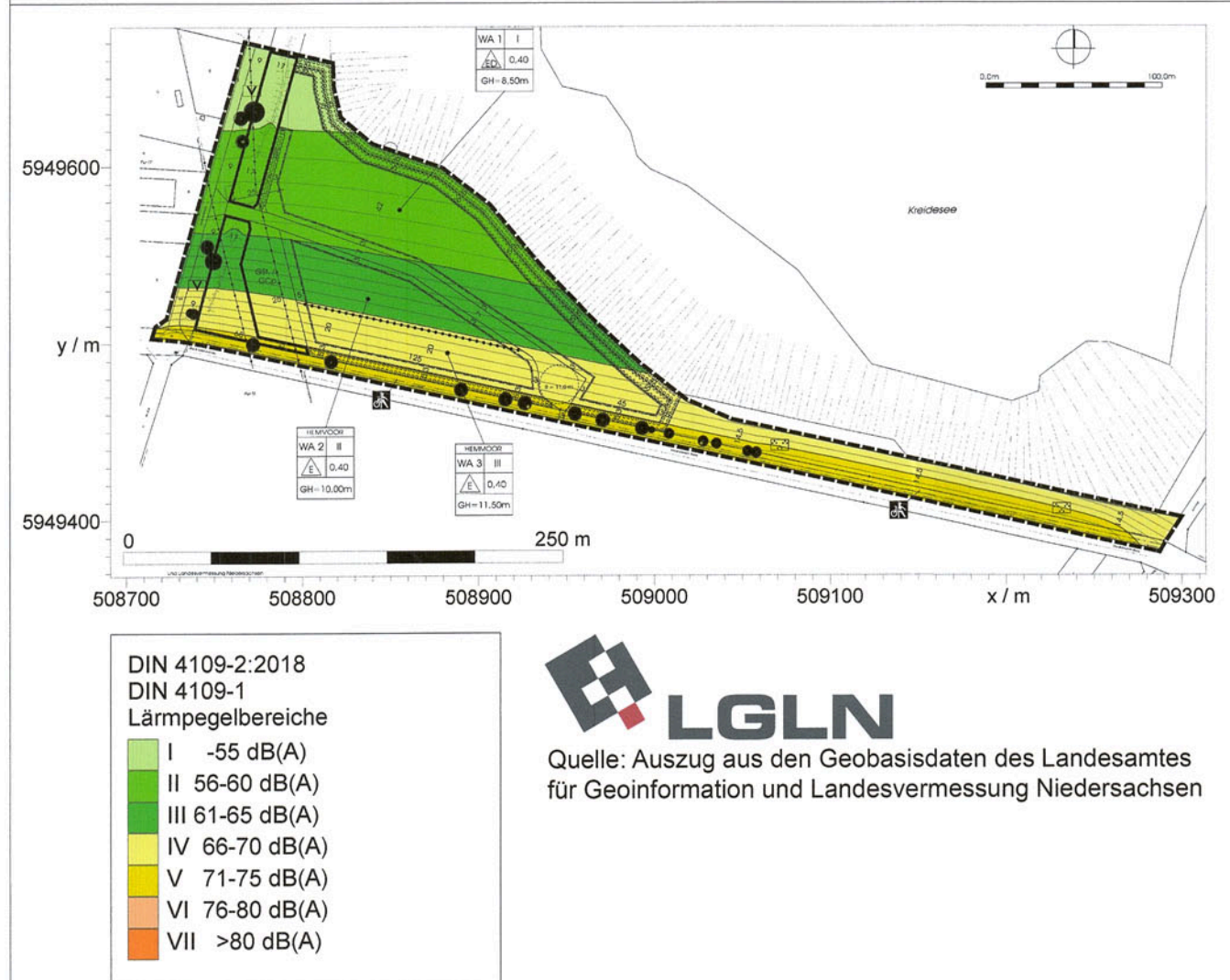
PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
WA 1.1.2. Allgemeine Wohngebiete (WA 1, 2 und 3) (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,40 2.5. Grundflächenzahl
I, II bzw. III 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH=8,50m, 10,00m bzw. 11,50m 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß
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. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
oberirdisch (Hochspannungsleitung)
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9. Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmungen:
Straßenbegleitgrün
Parkanlage
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Bereich A und B (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)
Erhaltung: Bäume
15. Sonstige Planzeichen
GSt./GCP. 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschafts-Stellplätze, Gemeinschafts-Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GFL 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
15.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Windparks Osten Isensee (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. H 84 (§ 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

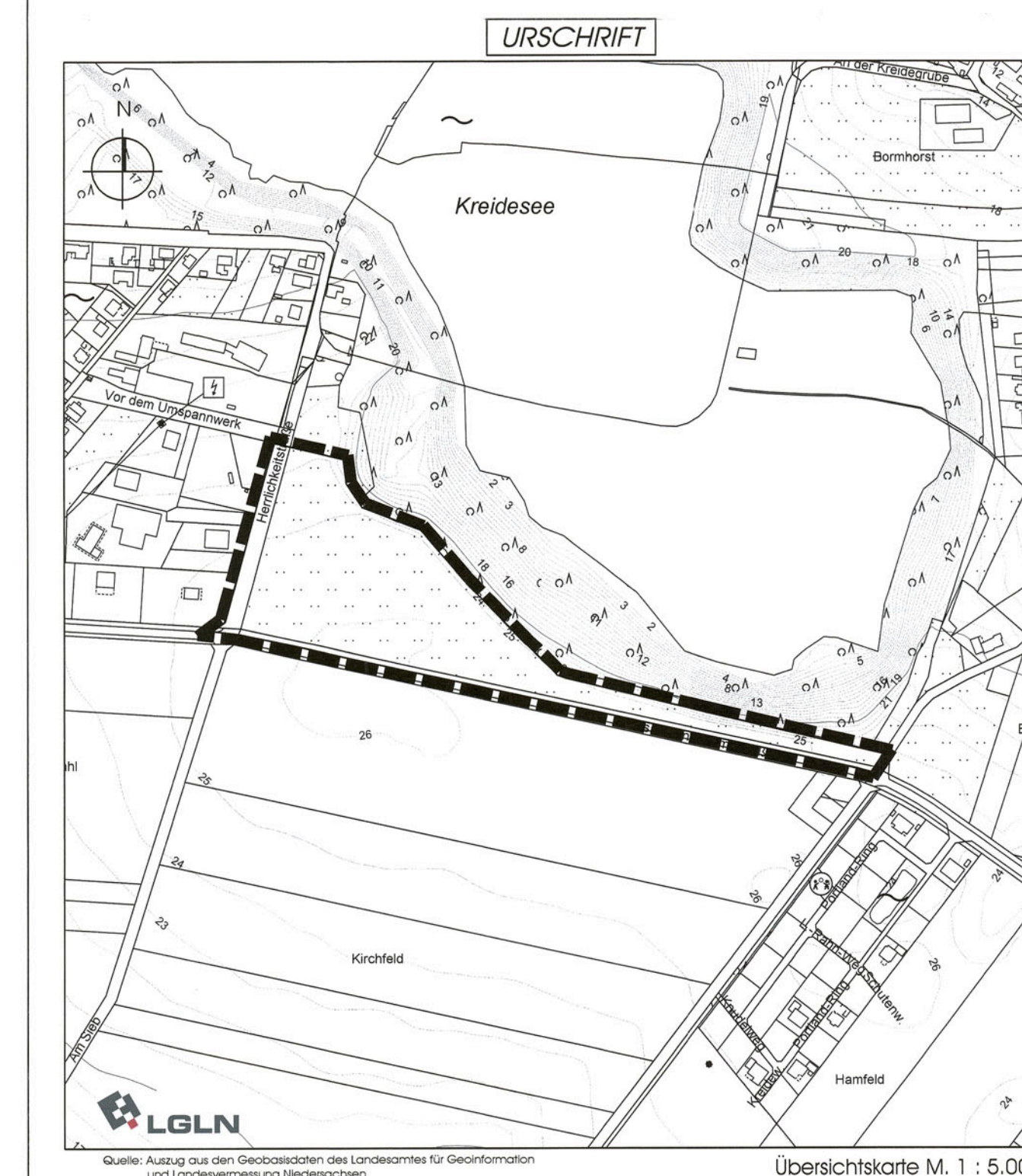
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäße, Keramik, Holzkohlenstämme, Schlacken) sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 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 unterer Bodenschutzbehörde zu informieren.
3. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen und der Durchführung von Gehölzbeseitigungen auszuschießen, 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 sind, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
4. Zur Vermeidung der Betroffenheit geschützter Arten gem. den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG dürfen Gehölzbeseitigungen gemäß den Zeitvorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28.02. Februar durchgeführt werden.
5. Baueinrichtungen und Baustelleneinrichtungen sind im Zeitraum zwischen dem 15.08. und 15.03. durchzuführen. Während der gesamten Bauzeit ist im Bereich des Baufeldes ein Reptilienschutzzaun aus glatten Material aufzustellen. Sofern Baumaßnahmen in den Monaten März und April durchgeführt werden, ist zudem ein Amphibienschutzzaun aus glattem Material einzurichten.
6. 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 landlich geprägten Gebiet auch im Bereich des allgemeinen Wohngebietes zu tolerieren.
7. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. H 84 „Kreideseeblick“ der Stadt Hemmoor wird der Bebauungsplan Nr. H 53 „Wochenendhausgebiet am Kreidesee“ unwirksam.
8. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Nutzung zugeführt werden. Im Rahmen der Baumaßnahmen sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19539 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 19915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfruchtungsmaßnahmen, Baggermäten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichttief ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichttief, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Boden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der Geobereich 28 „Bodenschutz beim Bau“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.
9. Die der Planung und den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, Gebirgs-, Güter-, Bauwesen) können bei der Stadt Hemmoor während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1



Quelle: Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. H 84 „Kreideseeblick“ der Stadt Hemmoor, Projekt Nr. 2020/010, ted GmbH Bremerhaven, 26.03.2021



STADT HEMMOOR
SAMTGEMEINDE HEMMOOR - LANDKREIS CUXHAVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. H 84
"KREIDEESEBLICK"
-EINSCHLIEßLICH AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. H 53 "WOCHENENDHAUSGEBIET AM KREIDEESE" -
PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR - ARCHITEKTUR + STADTEBAU + ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN