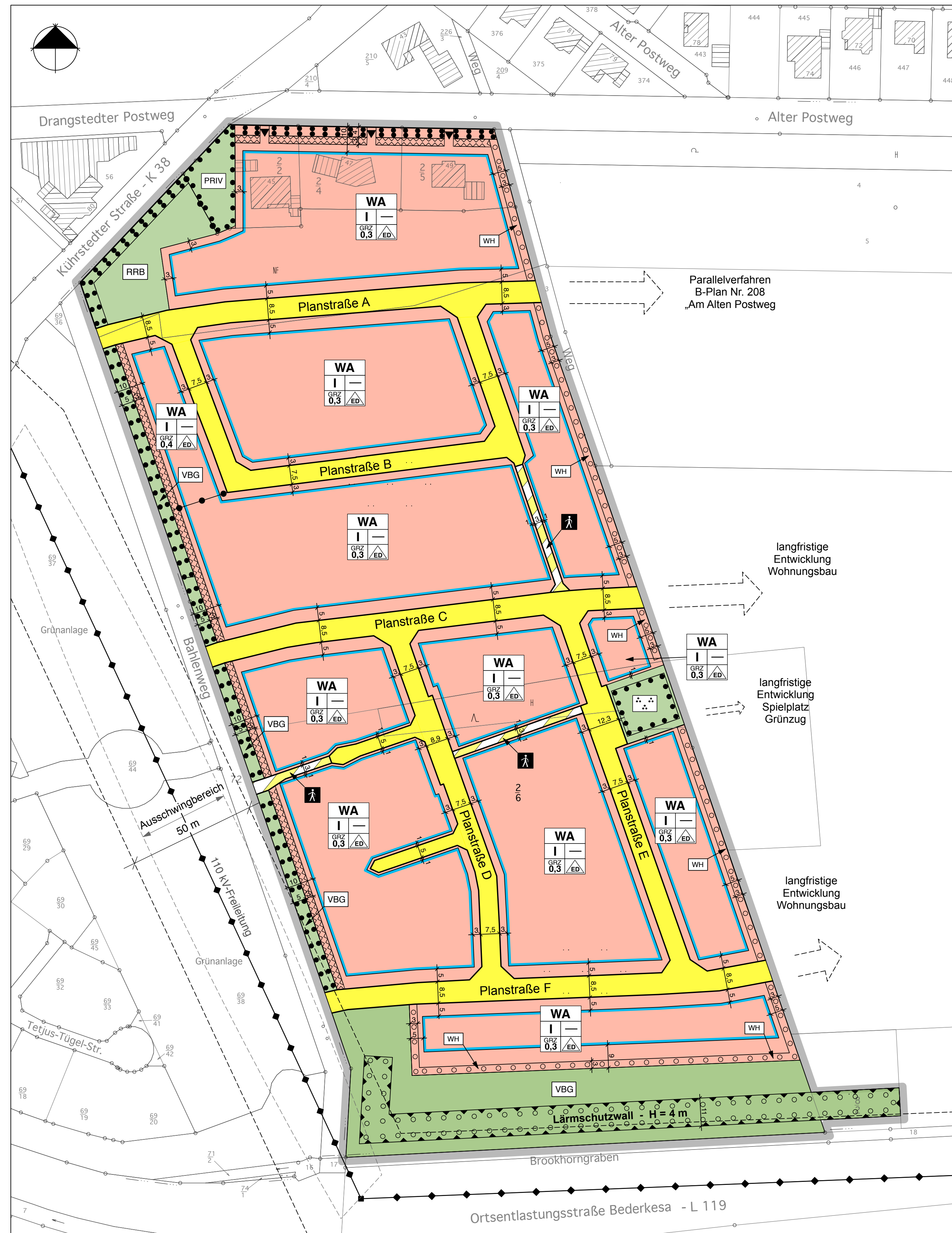


# SATZUNG DER STADT GEESTLAND ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 40 „HOF ECKHOFF“, ORTSCHAFT BAD BEDERKESA

## 1. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### I. Planzeichnung



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauverordnungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

#### I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16, 17, 19, 20, 21 BauNVO)

**GRZ 0,3** Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,3) als Höchstmaß  
**I** Zahl der Vollgeschosse (z.B. eingeschossig) als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**Baugrenze**

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)

**Straßenverkehrsflächen**  
**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
**Zweckbestimmung: Gehweg**  
**Straßenbegrenzungslinie**  
**Einfahrt**

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

**PRIV** Private Grünfläche  
**RRB** Regenrückhaltebecken / Retentionsfläche  
**VBG** Verkehrsbegleitgrün  
**Parkanlage**

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 a/b BauGB)

**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** - s. textl. Festsetzung Nr. 3.1

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** - s. textliche Festsetzung Nr. 3.2

**desgleichen auf schmalen Flächen (Hecken)**  
**Wahlhecke**  
 Zweckbestimmung: Wallhecke

Sonstige Planzeichen

**Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** - hier: Lärmschutzwall mit einer Kronenhöhe von 4 m.

**Umgrenzung von Flächen mit Einschränkungen der Bodenbefestigung und Versiegelung** - s. textl. Festsetzung Nr. 3.4

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 (7) BauGB)

**Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Grundflächen** (§ 16 (2) BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

**Oberirdische Leitung**  
 - hier: 110 kV-Freileitung mit Sicherheitsbereich -

III. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

**Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)**

**Kartengrundlage:**  
 Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1 : 1.000  
**Quelle:** Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 © 2014 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osterndorf

### II. Textliche Festsetzungen

Für die Ausführung dieses Bebauungsplans gelten nachstehende textliche Festsetzungen:

1. **Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig.

2. **Stellplätze und Garagen** (§ 12 (6) BauNVO)

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig - (s.a. örtliche Bauvorschrift Nr. 1)

3. **Grünordnung** (§ 9 (1) 15, 20, 25 a/b und § 9 (1a) BauGB)

3.1 **Erhaltung und Umgestaltung von Hecken und Feldgehölz**

(1) Die östlich am Bahlenweg vorhandene Baum-Strauchhecke soll erhalten werden. Größere Lücken sollen zwar ergänzt werden, insgesamt soll die Hecke aber ausgleichend werden, um die Verschattung der östlich angrenzenden Wohnhäuser wirksam zu reduzieren. Ziel ist ein parkähnliches transparentes Erscheinungsbild. Die vorhandenen großen Eichen sollen nach Möglichkeit als Überhälter erhalten bleiben. Die Gestaltung der Hecke obliegt der Stadt Geestland.

(2) Die in der am östlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzten „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vorhandenen Gehölze sollen erhalten bleiben, aber teilweise ausgleichend werden, um eine zu starke Verschattung angrenzender Wohngrundstücke zu vermeiden. Ziel ist ein parkähnliches transparentes Erscheinungsbild des Gehölzes. Die Gestaltung obliegt der Stadt Geestland.

3.2 **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1) Die 3 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung WH sind als Strauchwallhecken mit einer Wallhöhe von 0,7 - 1,0 m nach Sackung anzulegen. Die Bepflanzung der Hecken ist mindestens 3-reihig mit einem Pflanzabstand von 1 m vorzunehmen.

(2) Die Bepflanzung des Lärmschutzwalles an der Ortsentlastungsstraße ist 8-reihig auszuführen. Es sind mind. sechs unterschiedliche Arten der u.g. Pflanzlisten zu verwenden. Als Anfangspflanzung ist je m<sup>2</sup> eine Pflanze zu setzen. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen.

(3) Für die festgesetzten Pflanzgebiete sind standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzlisten für Bäume (1) und Sträucher (2) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen.

3.3 **Standorttypische Gehölze** (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1) Bäume: Hainbuche, Sandbirke, Stieleiche, Feld-Ahorn, Rotbuche, Winterlinde, Wild-Apfel, Wildbirne.

(2) Sträucher: Eberesche, Schlehe, Salweide, Schwarzer Holunder, Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose, Hasel, Pfaffenhütchen.

(3) Hecken / Einfriedungen: Hainbuche, Rotbuche, Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster.

Pflanzqualitäten als Mindestanforderungen:  
 - Bäume (als Hochstamm): 10 - 12 cm Stammumfang;  
 - Sträucher: 60 - 100 cm Höhe.

3.4 **Unzulässigkeit der Bodenversiegelung** (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Ausschluss von Bodenversiegelungen dienen dem Schutz der jeweils angrenzenden Bäume und Hecken bzw. deren Wurzelbereiche. In diesen Flächen sind jegliche Bebauungen oder Flächenversiegelungen unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

1. **Anzahl der Stellplätze** (§ 47 NBauO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind mindestens 2 private Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Carports und Garagen dürfen als Stellplätze angerechnet werden. Zufahrten mit einer Länge von mindestens 6 m können als Stellplatz angerechnet werden. (s.a. textliche Festsetzung Nr. 2)

Örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2. **Gebäude und Dächer in WA-Gebieten**

(1) Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind grundsätzlich nur geneigte Dächer mit symmetrischen Dachneigungen von 20° - 50° zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt +11,0 m. Die maximale Traufhöhe beträgt + 6,5 m. Abweichend von der Festsetzung für symmetrische Dachformen sind auch Pultdächer als kombinierte Dächer (versetzte Pultdächer) und gebogene Dächer zulässig. Außerdem zulässig sind Staffelgeschosse.

(2) Pultdächer sind nur als kombinierte Dächer (versetzte Pultdächer) zulässig. Die Breite der beiden Hauptdachflächen dürfen dabei das Verhältnis von 4/1 nicht überschreiten (s. Prinzipskizze A).

(3) Gebogene Dächer sind nur mit einem einheitlichen Radius zulässig. Die Dachneigung von mindestens 20° muss am unteren Ende des gebogenen Daches (Traufe) eingehalten werden, darf sich jedoch im weiteren Verlauf des Daches ohne Einschränkung verringern (s. Prinzipskizze B).

(4) Für Mansarddächer sind Neigungen bis max. 70° für die unteren Teilflächen der Dächer zulässig.

3. **Bauvorschriften für WA-Gebiete**

(1) Die zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens für Hauptgebäude beträgt maximal + 0,6 m.

(2) Als Bezugsebene für die Höhen gilt die Geländeoberfläche gemäß § 5 (9) NBauO.

(3) Als Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen Außenseite Wand und Außenseite Dach definiert.

4. **Lage der Versorgungsleitungen** (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig. Aus besonderen technischen Gründen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

5. **Ordnungswidrigkeiten** (§ 80 (3) NBauO)

Ordnungswidrig gem. § 80 (3) NBauO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 4 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. **Bodendenkmale**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmale (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Knochensplitter sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon 04745-94390) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

2. **Freileitung mit Sicherheitsbereich**

Die dargestellte 110 kV-Freileitung mit Sicherheitsbereich beruht auf den Angaben der Betreiberin EWE Netz GmbH. Innerhalb des Sicherheitsbereiches gilt die festgesetzte maximale Bauhöhe auch für Bäume oder ggf. andere Einrichtungen. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen bedarf der Zustimmung der EWE Netz GmbH.

3. **Geschützte Wallhecken**

Die Baum-Wallhecke bzw. deren Reste entlang des Alten Postweges und z.T. entlang der Kürhstedter Straße sind gemäß § 33 N NatG geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.

4. **Rechtsgrundlagen**

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 ist auf Grundlage folgender Vorschriften zustande gekommen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Bauverordnungsverordnung i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planverfasser

Planungsbüro Dierk Brockmüller  
 Städteplaner Architekten Hamburg  
 www.brockplan.de

Hamburg, den ..... (Dipl.-Ing. Dierk Brockmüller)

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Geestland diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Hof Eckhoff“, Ortschaft Bad Bederkesa, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Geestland, den ..... (Der Bürgermeister)

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Geestland, den ..... (Der Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Geestland, den ..... (Der Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Geestland hat den Bebauungsplan nach der Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Geestland, den ..... (Der Bürgermeister)

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Geestland, den ..... (Der Bürgermeister)

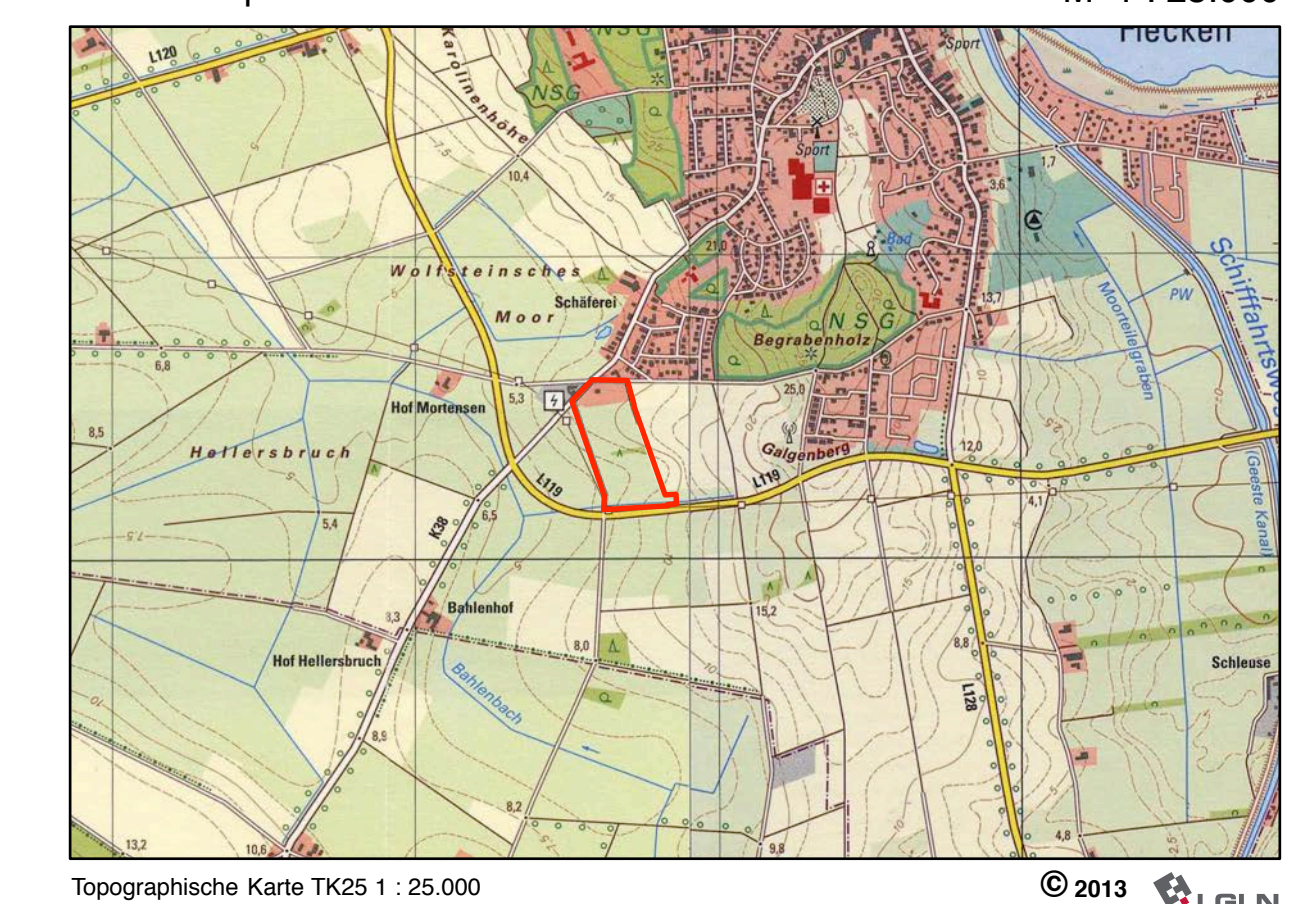
### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Geestland, den ..... (Der Bürgermeister)

### Übersichtsplan

M 1 : 25.000



Topographische Karte TK25 1 : 25.000

© 2013 LGLN

STADT GEESTLAND  
 LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 40  
 „HOF ECKHOFF“  
 ORTSCHAFT BAD BEDERKESA  
 1. ÄNDERUNG

Entwurf

26.09.2017