

PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Hemmoor diesen Bebauungsplan Nr. H 79 "Zur alten Gärtnerei" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Hemmoor, den

Bürgermeister Stadtdirektor

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. H 79 „Zur alten Gärtnerei“ der Stadt Hemmoor wurde ausgearbeitet vom: PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTBAU • ÖKOLOGIE, Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.

Hechthausen, den

Planverfasser

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 13.05.2020). 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 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H 79 „Zur alten Gärtnerei“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am örtlich bekannt gemacht worden.

Hemmoor, den

Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Hemmoor hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. H 79 „Zur alten Gärtnerei“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

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

Hemmoor, den

Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hemmoor hat den Bebauungsplan Nr. H 79 „Zur alten Gärtnerei“ 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 79 „Zur alten Gärtnerei“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. H 79 „Zur alten Gärtnerei“ ist damit am in Kraft getreten.

Hemmoor, den

Stadtdirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. H 79 „Zur alten Gärtnerei“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hemmoor, den

Stadtdirektor

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28. April 2021 (Nds. GVBl. S. 64)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. 384)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes "Pflegeeinrichtung" sind folgende Nutzungen und Anlagen allgemein zulässig:

- Einrichtungen und Anlagen für die Seniorpflege und -betreuung einschließlich der Tagespflege und ambulanten Pflege sowie betreuter Wohngemeinschaften
- Café/ Bistro und Verpflegungseinrichtungen für die zugelassenen Nutzungen
- medizinische und gesundheitliche Einrichtungen für die zugelassenen Nutzungen
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder Betriebsinhaber oder -leiter
- Einrichtungen für die Verwaltung der zugelassenen Nutzungen
- Garagen/ Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Zufahrten und Zuwegungen für die zugelassenen Nutzungen
- Anlagen für die Nutzung der Solarenergie
- Anlagen für die Regenrückhaltung

2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen.

3. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.

4. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie z. B. Antennen, Schornsteine, Aufzugschächte, Solaranlagen, Lüftungsanlagen, um maximal 1,00 m überschritten werden.

5. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.

6. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist auf jedem privaten Grundstück mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbau einer heimischen Art oder ein mittel- oder hochstammiger Obstbaum einer traditionellen Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Stieleiche, Hänbuche, Sandbirke, Vogelbeere, Rotbuche und Winterlinde sowie als Obstbäume: Boskoop, Bremenvörder Wimer, Altländer Plankuchen, Gute Luise, Bürgermeisterei und Hauswetsche. 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 Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" sind mindestens fünf mittel- oder großkronige Laubbäume einer hochstammigen Obstbaumart zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Birke, Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde, Vogelbeere und Hänbuche und als Obstbäume: Boskoop, Altländer Plankuchen, Jacob Lebel, Gute Luise, Bürgermeister Birne, Schattenmorelle und Hauswetsche. Gehölze sind bei Abgang durch eine der vorgenannten Arten zu ersetzen. Die Maßnahme ist unmittelbar, jedoch spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

Im Bereich der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" sind die Anlage von Wegen sowie parkähnlichen Möblierungen (z. B. Ruhebänke, Verweilmöglichkeiten) sowie die Errichtung von Spielgeräten zulässig.

8. Neu zu schaffende Kfz-Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Kfz-Stellplätzen sind zu durchgrünen, wobei pro 6 Pkw-Einstellplätzen ein heimischer Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Für die Pflanzung eignen sich Stieleiche, Vogelbeere, Hänbuche, Rotbuche und Winterlinde. Gehölze sind bei Abgang durch Neupflanzung derselben Art zu ersetzen.

9. Auf den privaten Grundstücken sind die Flächen von Stellplätzen so zu befestigen (z. B. durch Pflasterung mit mind. 30 % Fuganteil, Rasengittersteine, Rasenschotter, wasserabwendende Decke), dass keine vollständige Verfestigung des Bodens erfolgt.

10. Die zu erhaltenden Bäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 - zu schützen. Bäume sind bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

1. Bei neu zu errichtenden Gebäuden darf für die Außenfassaden nur Ziegel- oder Klinkermauerwerk in den Farben rot, rotbraun, beigebraun, braun bis anthrazit verwendet werden. Putz-, Sichtbeton-, Metall- und Holzfassadenelemente dürfen dabei einen Anteil von maximal 30 % der jeweiligen Außenfassade einnehmen. Ausnahmsweise zulässig sind Glasfassadenelemente, sofern sie nicht die gesamte Breite der jeweiligen Außenfassade einnehmen.

2. Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und einer Dachfläche von mehr 10 m² sind bei Dächern Hauptbaukörper mit einer Dachneigung von weniger als 15° sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Substratschicht ist mit einer Dicke von mindestens 0,10 m herzustellen.

Im Zusammenhang mit Solaranlagen auf diesen Dachflächen kann die Begrünung um den Flächenanteil reduziert werden, der von Solaranlagen überdeckt wird bzw. vollständig entfallen, sofern die Überdeckung der Dachfläche durch Solarmodule mehr als 50% beträgt.

3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schuttlungen sind auf den Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m.

4. Von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 ausgenommen sind Wintergärten als Aufenthaltsräume der Hauptanlagen sowie untergeordnete Bauteile, wie Gärten und Zwischengebäude, Erker, Friesengiebel und Zwischenbauten, sofern sie 20% der Grundfläche des Gesamtbaukörpers nicht überschreiten.

5. Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlicher Bauvorschriften entspricht.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherven, Holzkohlesammlungen, Schläcken sowie aufliegende Bodenverfärbungen und Spinnkonzentrationen, 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 Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist der Landkreis Cuxhaven als unterer Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

3. Zur Vermeidung der möglichen Betroffenheit geschützter Arten gem. den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG dürfen Gehölzbesitzungen gem. den Zeitvorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem Zeitraum vom 01. Oktober bis 28.29. Februar durchgeführt werden.

4. Baufeldräumungen sowie der Abriss von Gebäuden sollten möglichst außerhalb der Kernzeit- und Aufzuchtzeit der Brunnvögel (Mitte März bis Ende Juni/ Mitte Juli) durchgeführt werden.

5. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen, dem Abriss von Gebäuden sowie vor der Durchführung von Gehölzbesitzungen auszuschießen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Vor der Fällung von Gehölzen sollte daher eine Kontrolle auf mögliche Baumhöhlen oder -spalten im unbelaubten Zustand durchgeführt werden. Im Fall vorhandener geeigneter Strukturen sollte ggf. durch einen Fachgutachter eine endoskopische Höhlenkontrolle auf möglichen Besatz mit Fledermäusen erfolgen (insbesondere bei Stammdurchmesser >25 cm). 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.

PLANZEICHEN

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

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

SO 1.4.2. Sonstige Sondergebiete "Pflegeeinrichtung" (§ 11 BauNVO)

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

0,40 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

bzw. 0,80

II bzw. III 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH= 10,00 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß

bzw.12,00 m

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

O 3.1. Offene Bauweise

Q 3.3. Abweichende Bauweise

3.5. Baugrenze

9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Private Grünflächen

Parkanlage

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

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

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)

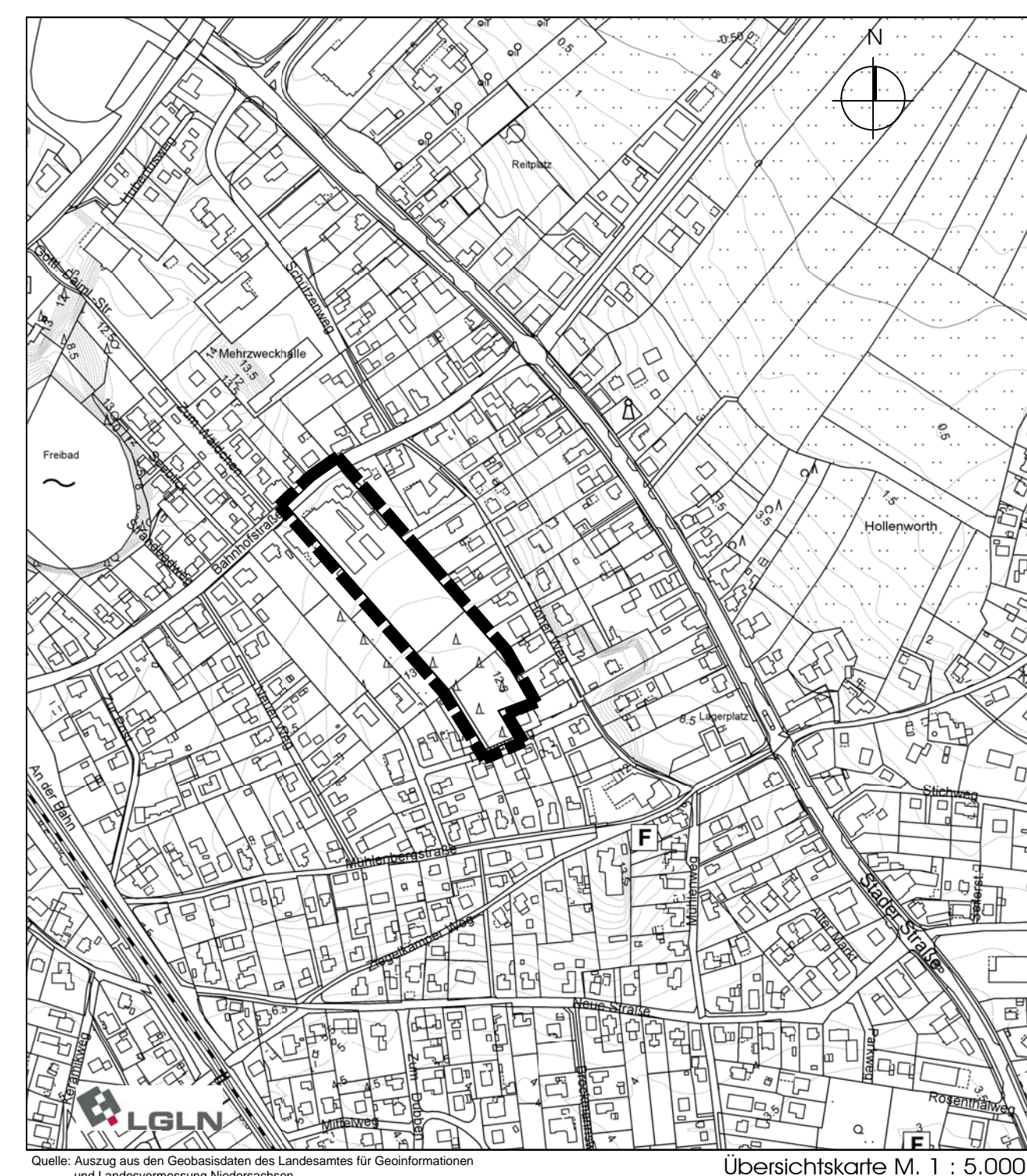
Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

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

5 Abstände in Metern

VORENTWURF - Stand: August 2021



STADT HEMMOOR
SAMTGEMEINDE HEMMOOR - LANDKREIS CUXHAVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. H 79
"ZUR ALTEN GÄRTNEREI"
EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG
PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN