

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 des § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste diesen Bebauungsplan Nr. 51 "Südlich Knakenburg", Dorum bestehend aus der Planzeichnung, örtlichen Bauvorschriften und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wurster Nordseeküste, den 28.09.2023

Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 51 "Südlich Knakenburg", Dorum der Gemeinde Wurster Nordseeküste wurde ausgearbeitet vom: PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.

Hechthausen, den 28.09.2023

Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



© 2023 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 02.10.2020). 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.

(Ort) den (Datum)

(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Südlich Knakenburg", Dorum beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wurster Nordseeküste, den 28.09.2023

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 "Südlich Knakenburg", Dorum und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 26.06.2023 bis 27.07.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wurster Nordseeküste, den 28.09.2023

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat den Bebauungsplan Nr. 51 "Südlich Knakenburg", Dorum nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wurster Nordseeküste, den 28.09.2023

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 51 "Südlich Knakenburg", Dorum ist gem § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 51 "Südlich Knakenburg", Dorum ist damit am in Kraft getreten.

Wurster Nordseeküste, den

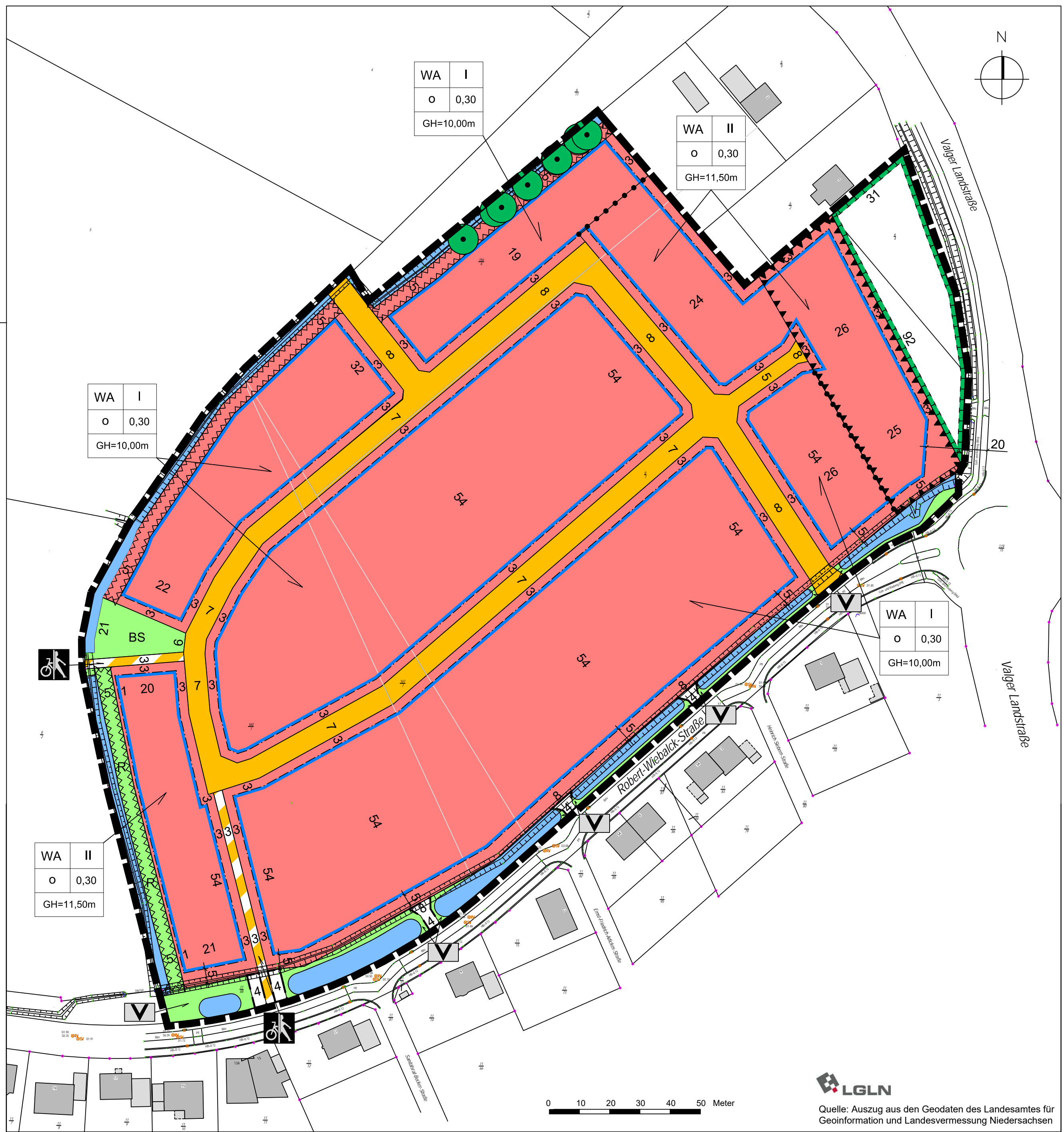
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 51 "Südlich Knakenburg", Dorum ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wurster Nordseeküste, den

Bürgermeister



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. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (in Form von Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO) - Gartenbaubetriebe - Tankstellen

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

3. In von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Gewässerräumstreifen) sind keine baulichen Anlagen zulässig. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig.

4. Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbau einer einheimischen, standortgerechten Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum einer traditionellen Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Steleiche, Schwarzerle, Grauweide, Silberweide und Hainbuche sowie als Obstbäume: Boskoop, Bremenvörder Winter, Altländer Pfannkuchen, Güte Luise, Bürgermeisterbirne, Schattenmorelle und Hauszweitsche. Laub- und Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

5. Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 - zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen. Eine Beseitigung von Gehölzen ist ausschließlich aus Gründen der Gewässerunterhaltung sowie der Verkehrsicherung zulässig und bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

6. Im Bereich der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gelten für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert, werden folgende Schallschutzanforderungen: Zu offene Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern dürfen nur an der westlichen Gebäudeseite angeordnet werden. Falls zu offene Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an anderen Gebäudeseiten angeordnet werden, ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzuziehen.

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Anforderungen mindestens des Lärmpegelbereiches III an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2016, einhalten.

Hausnahe Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone, sind an den zur Kreisstraße 69 lärmabgewandten Seiten der Gebäude anzurorden. Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen, Lärm Schutzmaßnahmen oder Ähnlichem ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

7. Im Bereich der festgesetzten Flächen für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Entwicklung der Streuobstwiese ist eine unregelmäßige Pflanzung traditioneller hochstämmiger Obstbäume durchzuführen. Für die Pflanzung eignen sich Altländer Pfannkuchen, Glockenapfel, Jakob Lebel, Boskoop, Alexander Lukas, Köstliche von Chameau, Große Schwarze Knopfkirsche und Hauszweitsche. Die Pflanzabstände zwischen den Obstbäumen sollen 8,00 m bis 10,00 m betragen. Der Schutz der Streuobstwiese vor möglichem Wildverbiss ist durch einen ortsbühende Einzäunung und/oder durch Stamm-Manschetten zu gewährleisten. Auf der verbodenen Fläche ist eine extensive Wiesenpflege mit einer zwei- bis dreimaligen Mahd pro Jahr ab Ende Juni eines Jahres durchzuführen. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt sollten am nördlichen Rand der Streuobstwiese nach Möglichkeit ca. 3,00 m breite Randstreifen nur alle zwei Jahre gemäht werden. Auf der gesamten Fläche ist der Einsatz von Düngern, Pestiziden und Bioziden unzulässig; ausgenommen ist eine bedarfsgerechte Punktdüngung der Obstbäume zum Ertragserhalt. Mit der Umsetzung der Maßnahme ist eine Pflanzperiode nach dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen anzufangen.

8. Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit den technischen Anlagen zur Gewinnung von Wärme und/oder Strom aus Solarenergie auszustatten. Ausgenommen sind technische Einrichtungen, Wintergärten, Belichtungsfelder und untergeordnete Bauteile wie z. B. Erker und Gauben.

9. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Flächenhafte Stein-, Kies-, Spill- und Schottergärten oder -schürungen sind auf den Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Breite von max. 0,50 m.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens oder als Brauchwasser zu nutzen. Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregenergieereignisse sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2 m³ vorzunehmen.

3. Als Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Straßen, der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Begegnungsstätte" sowie den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ausschließlich Hecken aus einheimischen, standortgerechten Laubböhlen (z. B. Hainbuche, Weißdorn, Schiele, Hundrose, Vogelbeere, Salweide) mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Zäune sind dabei nur zusätzlich zu den Hecken, auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecken zulässig. Die Höhe der Zäune darf dabei die Höhe der Hecken nicht überschreiten.

4. Ordnungswidrig gem. § 80 Absatz 3 BauNVO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten u. o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Knochen, 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 der Landkreis Cuxhaven als unterer Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

3. Gemäß der Schau- und Unterhaltungsordnung im Landkreis Cuxhaven gilt für Gewässer dritter Ordnung, die nicht Verbandsgewässer sind, dass bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 5,00 m, gemessen von der oberen Böschungskante nicht errichtet werden dürfen.

4. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen sowie vor der Durchführung von Wasserbaumaßnahmen 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.

5. Mögliche und für den ländlich geprägten Bereich typische landwirtschaftliche Immissionen sind innerhalb des Plangebietes zu tolerieren.

6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 "Südlich Knakenburg", Dorum liegt im Einflussbereich des Marine-Flugplatzes Nordholz. Durch die militärische und zivile Nutzung des Flugplatzes ist daher mit Fluglärm zu rechnen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

7. Für das Plangebiet wird eine Luftbildauswertung zur Gefahrenerforschung beim LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst veranlasst. Trotz einer Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst kann nicht ausgeschlossen werden, dass keine Belastungen bei den Erdbauarbeiten zu finden sind. Daher macht die Gemeinde Wurster Nordseeküste aufgrund der räumlichen Nähe zum Marinefliegerkommando Nordholz darauf aufmerksam, dass nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Sofern eine Kampfmittelerkundung und daraus resultierend eine Kampfmittelräumung erforderlich werden sollte, ist dies vonseiten des Grundstückseigentümers/Bauherrn durchzuführen.

8. Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines höheren Baukranes notwendig werden, ist hierfür gem. § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Einholung einer Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde zu prüfen. Die luftrechtliche Genehmigung ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde (Luftfahrtamt der Bundeswehr, Luftwaffenkasernen Wahn in 51127 Köln) zu beantragen.

9. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 51 "Südlich Knakenburg", Dorum wird der Bebauungsplan Nr. 30 "Südlich der Valger Landstraße", Dorum in diesem Bereich unwirksam.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. BVBl. S. 111)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176)

Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GV Bl. S. 107)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) 2.5 0,30 maximale Grundflächenzahl (GRZ) 2.7 I bzw. II Zahl der Vollgeschosse 2.8 10,00 bzw. 11,50 m maximale Gebäudehöhe (GH) in Metern

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) 3.1 o offene Bauweise 3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB) 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.3. Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB) 9. Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung: BS Begegnungsstätte R Gewässerräumstreifen V Straßenbegleitgrün

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) 10.1. Wasserflächen (Graben)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 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 (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

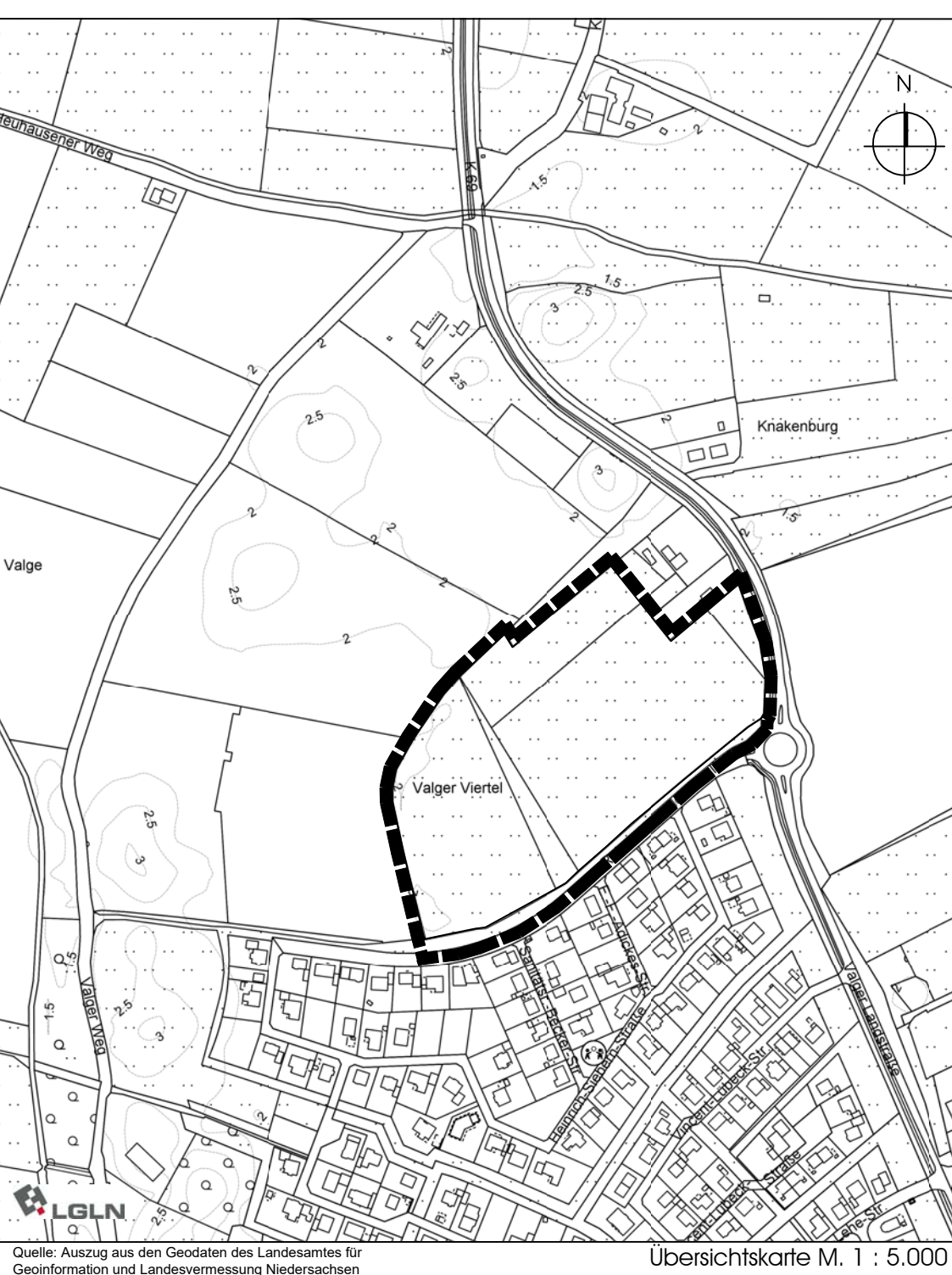
15. Sonstige Planzeichen 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende öffentliche Flächen - zugunsten der Anlieger-Zufahrten (schmale Flächen) (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 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 freizuhaltenen Schutzflächen - Gewässerrandstreifen - (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 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) 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

5 Abstände in Metern



GEMEINDE WURSTER NORDSEEKÜSTE LANDKREIS CUXHAVEN BEBAUUNGSPLAN NR. 51 "SÜDLICH KNAKENBURG", DORUM -EINSCHELIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN UND TEILAUFLÖSUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 "SÜDLICH DER VALGER LANDSTRASSE" - PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN