

## PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und § 84 der Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Geestland den Bebauungsplan Nr. 228 „Am Königsweg II“, Ortschaft Holßel, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Stadt Geestland, den 21.03.2022

L. S. gez. Krüger  
Bürgermeister

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 228 „Am Königsweg II“, Ortschaft Holßel der Stadt Geestland wurde ausgearbeitet von:  
PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.

Hechthausen, den 22.03.2022

Planverfasser

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). 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 Vermessungsteile)

(Liegenschaft)

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am 13.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 „Am Königsweg II“, Ortschaft Holßel beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.12.2021 örtlich bekannt gemacht worden.

Stadt Geestland, den 22.03.2022

L. S. gez. Krüger  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am 13.12.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228 „Am Königsweg II“, Ortschaft Holßel und der Begründung zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.12.2021 örtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 06.01.2022 bis 07.02.2022 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Stadt Geestland, den 22.03.2022

L. S. gez. Krüger  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Geestland hat den Bebauungsplan Nr. 228 „Am Königsweg II“, Ortschaft Holßel nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.03.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Geestland, den 22.03.2022

L. S. gez. Krüger  
Bürgermeister

### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 228 „Am Königsweg II“, Ortschaft Holßel ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 228 „Am Königsweg II“, Ortschaft Holßel ist damit am ..... in Kraft getreten.

Stadt Geestland, den

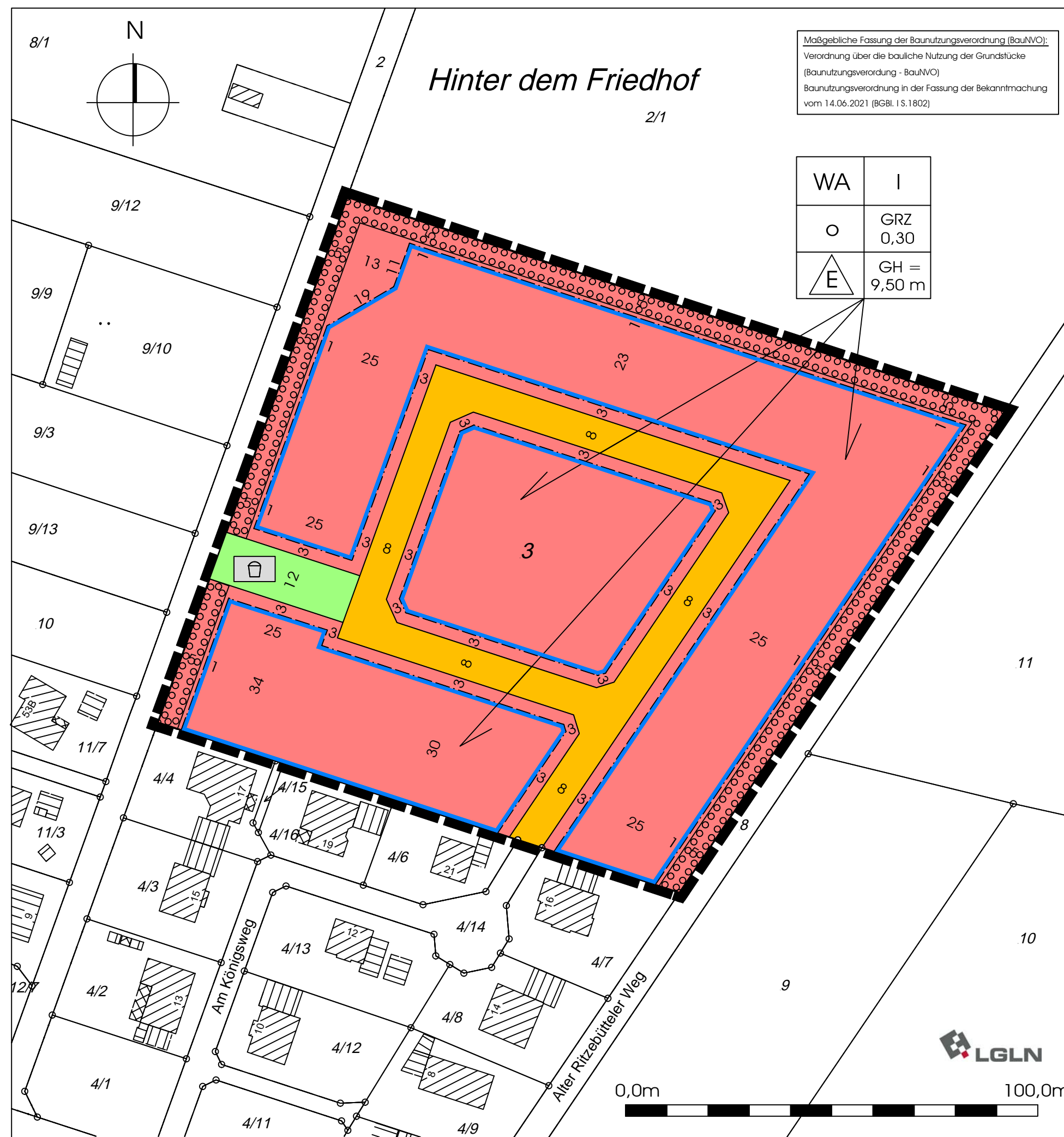
Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innehalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 228 „Am Königsweg II“, Ortschaft Holßel ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Stadt Geestland, den

Bürgermeister



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen
2. Für die Baugrundstücke wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt.
3. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und Grundstück zulässig.
4. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Grundstückszufahren und -zuwegungen sowie Einfriedungen, keine bauliche Anlagen zulässig.
5. 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.
6. Auf den privaten Grundstücken ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum einer heimischen, standortgerechten Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Stieleiche, Rotbuche, Ahorn, Vogelbeere, Winterlinde, Sandbirke, Hainbuche und als Obstbäume: Boskoop, Bremervörder Winter, Jacob Lebel, Gute Luise, Bürgermeisterbirne, Schattenmorelle und Hauszwetsche. 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 festgesetzten privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzung sind naturraumtypische Heckenstrukturen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Weißdorn, Schiele, Hasel, Schwarzer Holunder, Sandbirke, Hundstrolche, Besenrose, Salweide und Vogelbeere. Gehölze sind bei Abgang durch eine der vorgenannten Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.
8. Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Anlagen zur Gewinnung von Wärme und/oder Strom aus Solarenergie auszustatten, und zwar in dem Umfang, der zum vollständigen Ausgleich der Jahres-Gesamtergebnisse des Gebäudes erforderlich ist.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

1. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens zu nutzen. Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregenereignisse sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2 m<sup>3</sup> vorzunehmen.
2. Auf den privaten Grundstücken sind die Flächen von Zufahrten und Stellplätzen so zu befestigen (z. B. durch Pflasterung mit mind. 30 % Fugenteil, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), dass keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.
3. Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und einer Dachfläche von mehr 10 m<sup>2</sup> sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Substratschicht ist mit einer Dicke von mindestens 0,10 m herzustellen.

Im Zusammenhang mit Solarmodulen auf diesen Dachflächen kann die Begründung

1. um den Flächenanteil reduziert werden, der von Solarmodulen überdeckt wird bzw.
  2. vollständig entfallen, sofern die Überdeckung der Dachfläche durch Solarmodule mindestens 50% beträgt.
4. Die nicht überbauten der Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Kies- und Schotterbetten ist unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m.

5. Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie entlang der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind ausschließlich Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Zäune sind nur zusätzlich zu Hecken auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecken zulässig. Die Höhe der Zäune darf dabei die Höhe der jeweils vorgelagerten Hecke nicht überschreiten
6. Ordnungswidrig gem. § 80 Abs. 3 und 5 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 80 Abs.5 NBauO).

### HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Das Plangebiet befindet sich nördlich eines archaischen festgestellten Umerfriedhofes (Nummer der Archäologischen Landesaufnahme: Holßel 54). Daher ist auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 „Am Königsweg II“ mit archaischen relevanten Siedlungsspuren zu rechnen.

Zur Überprüfung ist eine Erkundung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen des Baugbietes durch die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven durchzuführen. Aus den Ergebnissen dieser Erkundung kann dann beurteilt werden, ob und welche Bauplätze/Grundstücke baugetreulich beobachtet werden müssen. Des Weiteren dürfen Erdarbeiten zur Erschließung des Baugbietes nur in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven durchgeführt werden. Der Archäologischen Denkmalpflege ist ausreichend Zeit für die Dokumenten einzuzeichnen. Weitere Bauarbeiten sind erst nach Freigabe durch die Archäologische Denkmalpflege möglich. Termine sind mindestens zwei Wochen im Voraus und im Einvernehmen mit der Arch. Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Tel.: 04745/ 9439-0) festzulegen. Bei Nicht-Einhaltung dieser Frist kann es u. U. zu Verzögerungen beim Beginn der Maßnahmen kommen.

2. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlemulungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angetroffen 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 v. 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

3. 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.

4. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen 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, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. 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 ländlich geprägten Bereich auch im Bereich des Plangebietes zu tolerieren.

### 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)

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

0,30 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

I 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH = 9,50m 2.8. maximale Gebäudehöhe in Metern

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

o 3.1. offene Bauweise

E 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

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

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Spielplatz

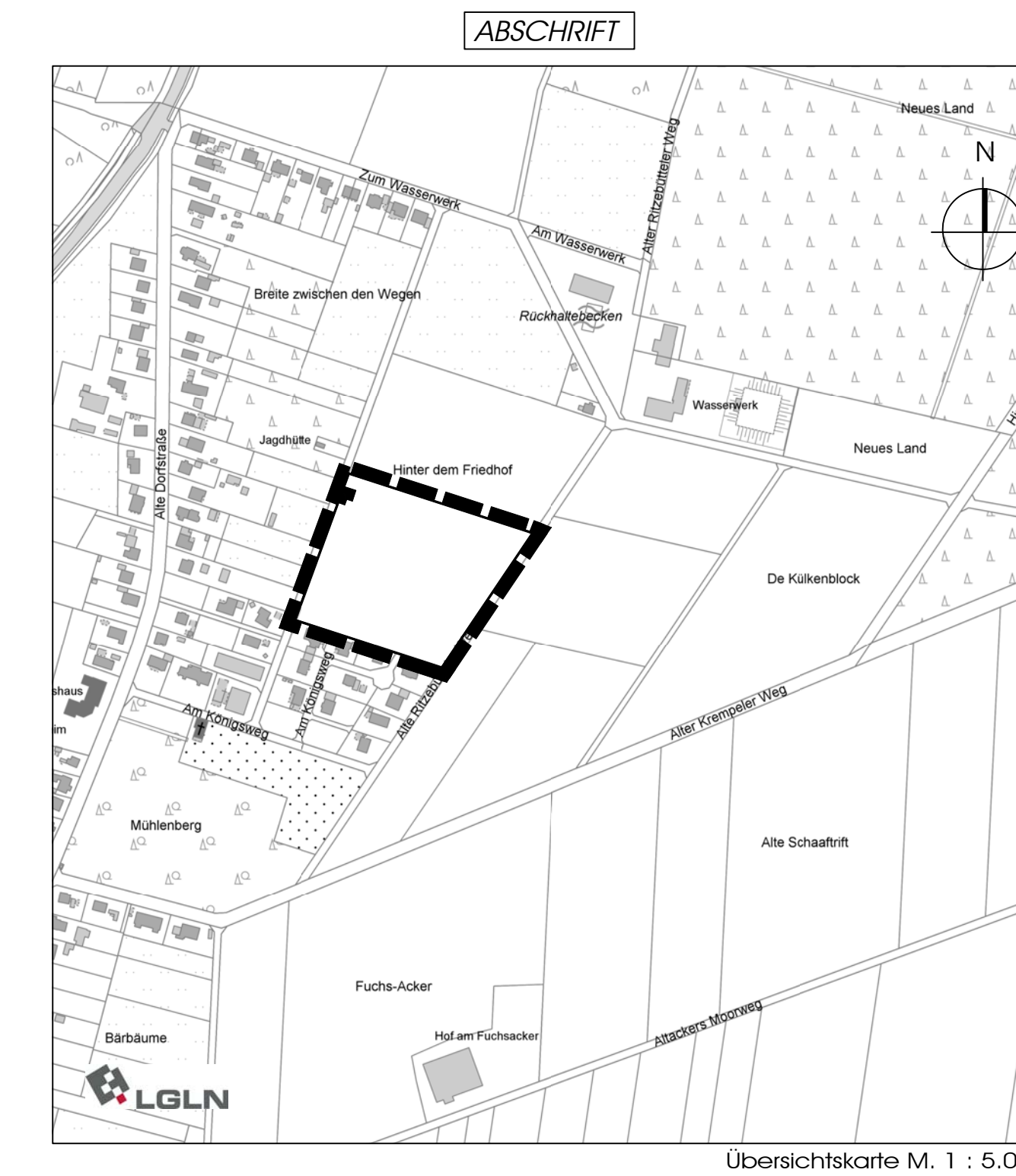
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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

5 Abstände in Metern



STADT GEESTLAND  
LANDKREIS CUXHAVEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 228  
"AM KÖNIGSWEG II"  
ORTSCHAFT HOLßEL  
- EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG -  
PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN