

PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste diesen Bebauungsplan Nr. 6 "Am Wremer Landweg", Mulsum bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wurster Nordseeküste, den 09.07.2021

gez. Marcus Itjen (L.S.)
Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 6 "Am Wremer Landweg", Mulsum der Gemeinde Wurster Nordseeküste wurde ausgearbeitet vom: PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.

Hechthausen, den 09.07.2021

gez. U. Dörr T. Dörr
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 23.04.2020). 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.

Scheefel den 15. Juli 2021
(Ort) (Datum)

(L.S.)
(Amtliche Vermessungsstelle)

gez. Schröder
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat in seiner Sitzung am 25.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Wremer Landweg", Mulsum beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wurster Nordseeküste, den 09.07.2021

gez. Marcus Itjen (L.S.)
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Wremer Landweg", Mulsum und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 29.03.2021 bis 30.04.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wurster Nordseeküste, den 09.07.2021

gez. Marcus Itjen (L.S.)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat den Bebauungsplan Nr. 6 "Am Wremer Landweg", Mulsum nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.07.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wurster Nordseeküste, den 09.07.2021

gez. Marcus Itjen (L.S.)
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Wremer Landweg", Mulsum ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 05. Aug. 2021 im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 6 "Am Wremer Landweg", Mulsum ist damit am 05. Aug. 2021 in Kraft getreten.

Wurster Nordseeküste, den 12. Aug. 2021

gez. Marcus Itjen (L.S.)
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Wremer Landweg", Mulsum ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wurster Nordseeküste, den

Bürgermeister



Multifache Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO):
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

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:

- 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 den nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig.

4. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um maximal 30 % überschritten werden.

5. Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum einer heimischen Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Stieleiche, Schwarzerle, Grauweide, Silberweide, Ahorn und Hainbuche sowie als Obstbäume: Boskoop, Bremervörder Winter, Altländer Pfannkuchen, Gute Luise, Bürgermeisterbirne, Schattenmorelle und Hauszweitsche. Laub- und Obstbäume sind bei Abgang durch die vorgenannten Arten zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

6. Im Bereich der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind naturnahe Hecken aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich: Schlehe, Weißdorn, Hainbuche, Korbweide, Bruchweide, Salweide, Hasel sowie Gemeiner Schneeball. Gehölze sind bei Abgang durch die vorgenannten Arten zu ersetzen. Die Maßnahme ist eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

7. 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.

8. Im Bereich der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein mind. 3,00 m hoher Sicht- und Lärmschutzwall anzulegen, dauerhaft zu erhalten und mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Für die Pflanzung eignen sich Weißdorn, Hasel, Schlehe, Korbweide, Bruchweide und Salweide. Gehölze sind bei Abgang durch die vorgenannten Arten zu ersetzen.

9. Im Teilbereich A der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist außerhalb der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eine Streuobstwiese anzulegen, naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Entwicklung der Obstwiese ist eine regelmäßige Pflanzung traditioneller hochstämmiger Obstbäume durchzuführen. Für die Pflanzung eignen sich Altländer Pfannkuchen, Glockenapfel, Jakob Lebel, Boskoop, Alexander Lukas, Köstliche von Charnoux, Große Schwarze Knorpelkirsche und Hauszweitsche. Die Pflanzabstände der Obstbäume richten sich dabei nach dem späteren Kronendurchmesser der Bäume. Der Schutz der Streuobstwiese vor möglichem Wildverbiss ist durch einen ortsübliche Einzäunung und/oder durch Stamm-Manschetten zu gewährleisten. Auf der verbleibenden Fläche ist eine extensive Wiesenpflege mit einer zwei- bis dreimaligen Mahd pro Jahr ab 1. August eines Jahres durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt sind am südlichen und westlichen Rand der Streuobstwiese ca. 3,00 m breite Randstreifen nur alle zwei bis drei Jahre zu mähen. Auf der gesamten Fläche ist der Einsatz von Düngern, Pestiziden und Bioziden unzulässig.

10. Im Teilbereich B der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist am nördlichen Rand der Fläche eine mehrreihige Pflanzung von Erlen- und Weidengruppen vorzunehmen, naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind Schwarzerlen, Silberweide, Bruchweide, Salweide und Grauweide zu verwenden und jeweils in Gruppen mit 4 bis 8 Bäumen zu pflanzen.

Des Weiteren ist der an der Westseite der Ausgleichsfläche B verlaufende Graben auf einer Länge von ca. 70,0 m einseitig in Richtung der Ausgleichsfläche aufzuweiten. Die Aufweitung muss eine Fläche von mind. 350 m² aufweisen. Ferner sind im Bereich der Ausgleichsfläche zwei etwa 150 bis 200 m² große, temporär wasserführende Blänken anzulegen. Die Blänken sollten dabei so gestaltet werden, dass flache, gebuchtete Ufer- und Böschungstrukturen und unterschiedliche Sohlstrukturen entstehen. Partiiell sind frostfreie Gewässertiefen von mind. 1,50 m anzulegen. Die Blänken sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorhandene Gruppen oder Drainagen sind zur Verbesserung des Wasserhaushaltes an beiden Enden dichtzusetzen.

Auf der verbleibenden Grünlandfläche ist zur Entwicklung von artenreichem, mesophilem Grünland eine Ansaat mit Regio-Saatgut der Herkunftsregion UG 1 oder alternativ eine Mahdgutübertragung von artenreichen Spenderflächen durchzuführen. Auf der Grünlandfläche ist extensive Wiesenpflege mit einer ein- bis zweimaligen Mahd pro Jahr ab Mitte Juni des Jahres durchzuführen. Bei der ersten Mahd ist ein ca. 2,00 m breiter Streifen entlang der Gewässer auszusparen. Die Mahd ist vom Flächeninneren nach außen durchzuführen und das Mähgut ist abzufahren. Die Verwendung von mineralischem und organischem Dünger (einschl. Gülle), die Kalkung, der Biozideinsatz, die Reliefmelioration, Neunsaat, Reparatur- und Nachsaat sind grundsätzlich unzulässig.

11. 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 -schüttungen sind auf den Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (ND SchG) 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 untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

3. Gemäß der Satzung des Unterhaltungsverbandes Nr. 83 Land Wursten müssen Ufergrundstücke an Verbandsgewässern einen Räumstreifen in einer Breite von 5,00 m, gemessen von der oberen Böschungskante, zur Verfügung stellen. Sie dürfen in einer Breite von 5,00 m von der oberen Böschungskante nicht bebaut werden. Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig.

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. Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig.

4. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen, der Durchführung von Gewässerbaumaßnahmen sowie vor der Beseitigung von Gehölzen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gem § 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, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sind innerhalb des Plangebietes zu tolerieren.

6. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Sofern eine Kampfmittelerkundung und daraus resultierend eine Kampfmittelräumung erforderlich werden sollte, ist die vonseiten des Grundstückseigentümers/Bauherrn durchzuführen.

PLANUNGSERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch -BauGB-, §§ 1 bis 11 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

10,0 2.8 Höhe der baulichen Anlage in Metern über einem Bezugspunkt (GH)

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

ED 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

▼ Einfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung

○ Abwasser

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 (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Teilbereiche: A und B (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 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)

● Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

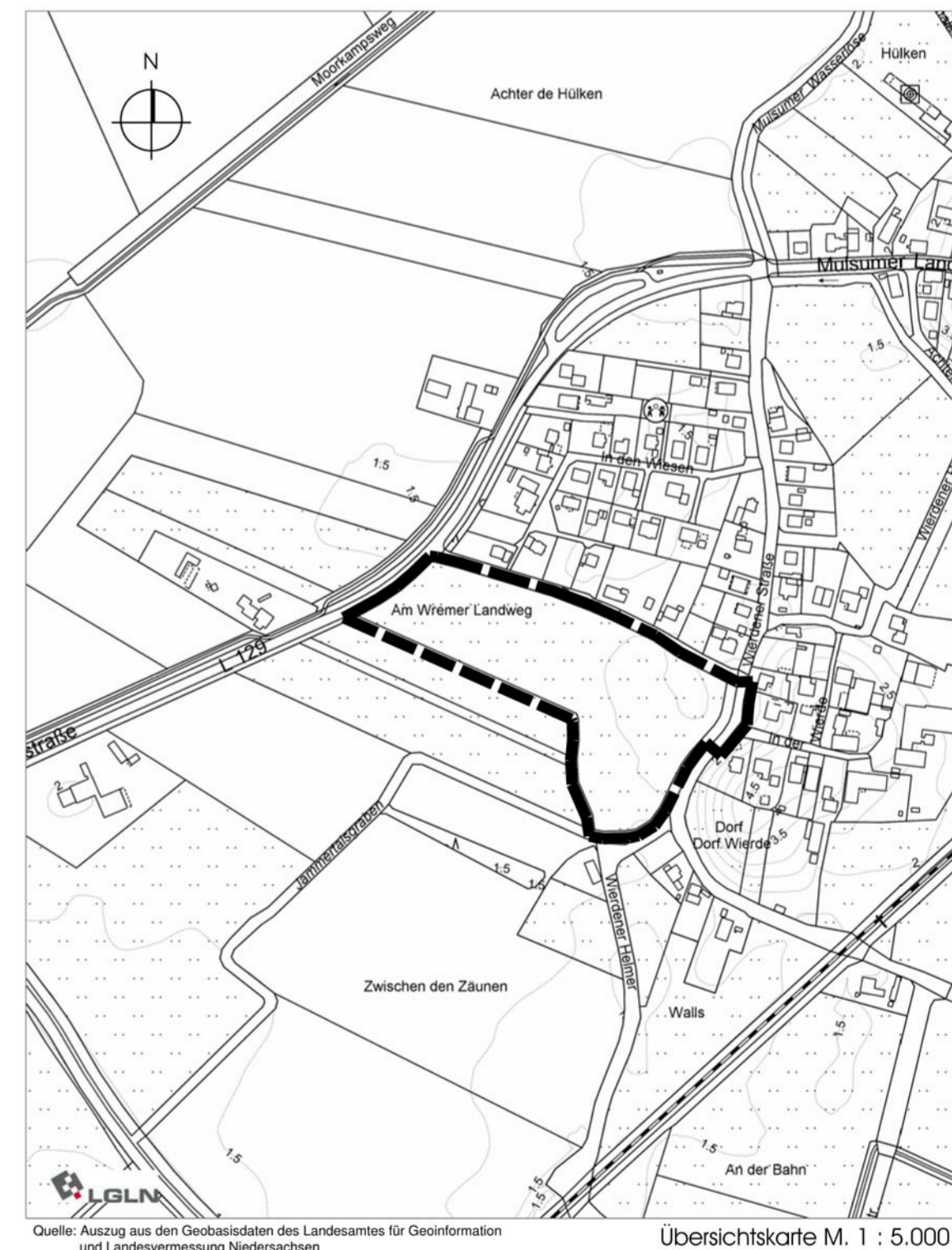
--- GFL 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

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 - Gewässerräumstreifen (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

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

5 Abstände in Metern



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

Übersichtskarte M. 1 : 5.000

GEMEINDE WURSTER NORDSEEKÜSTE
LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 6
"AM WREMER LANDWEG", MULSUM

PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR • ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN