TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind im Allgemeinden Wohngebiet die Betriebe und Anlagen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 40% überschritten werden.
1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf die Traufhöhe, gemessen als der gedachte Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut, 4,5 m und die Firsthöhe 9,5 m über der gewachsenen Geländeoberfläche gem. § 5 Abs. 9 NBauO nicht überschreiten.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
2.1 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf 25 m nicht überschreiten.
2.2 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden mit mehr als 12 m² sowie Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Nebenanlagen unzulässig.

3. Mindestgrundstücksgröße und höchstzulässige Zahl von Wohnungen
3.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB darf die Größe von Wohngrundstücken 650 m² nicht unterschreiten.
3.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
4.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück über eine bewachsene und belebte Bodenschicht zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird.
4.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Dächer von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, soweit sie mehr als 10 m² groß sind, zu begrünen und dauerhaft grün zu halten; die Substratschicht ist mindestens 0,2 m dick herzustellen. Die Begrünungspflicht entfällt, soweit die Dachfläche von Solarmodulen überdeckt wird; bei Überdeckung von mehr als 50% entfällt sie ganz.

5. Maßnahmen für die Erzeugung von Strom und / oder Wärme aus erneuerbaren Energien
5.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind die Dachflächen von Hauptgebäuden soweit mit Anlagen zur Gewinnung von Wärme und / oder Strom aus solarer Strahlungsenergie auszustatten, wie zum rechnerischen Ausgleich der Jahres-Gesamtenergiebilanz des Gebäudes erforderlich ist.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
6.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB müssen die landesstraßenseitigen und seitlichen Außenbauteile von Wohn- und Schlaf- sowie sonstigen schutzbedürften Aufenthaltsräumen in der östlichen Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LPB IV) ein erforderliches resultierendes Schalldämmaß von mindestens 40 dB und in der westlichen Fläche (LPB III) mindestens 35 dB, im übrigen Wohngebiet von 30 dB aufweisen. Die Grundrisse der Wohnungen in diesen beiden Flächen sind so zu gestalten, daß Schlaf- und Kinderzimmer auf der von der Sieverner Straße abgewandten Seite angeordnet sind, es sei denn, es werden schallgedämmte Lüftungsöffnungen eingebaut oder das jeweilige Zimmer raumluftechnisch belüftet.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
7.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Fassaden von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen zu mindestens 25% mit Klimm- und Kletterpflanzen zu begrünen.
7.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf den jeweiligen Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum aus der folgenden Liste (Stieleiche, Bergahorn, Winterlinde, Roßkastanie, Obstbaum heimischer und standortgerechter Sorte) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
7.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine dreireihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen in einer Dichte von mindestens 1 Pflanze / m² zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Maßgeblich ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 zul.geä.am 14.6.2021

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

1. Gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen anzulegen und zu erhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Kies- und Schotterbeeten ist unzulässig.
2. Gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO dürfen im Bereich entlang der Straßenverkehrsflächen bis zur Höhe der straßenseitigen Baugrenzen als Einfriedungen nur lebende Hecken aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen verwendet werden, ihre Höhe darf 1,2 m nicht überschreiten. Im Zusammenhang mit der Hecke ist ein blickdurchlässiger Zaun zulässig, dessen Höhe diejenige der Hecke nicht überschreiten darf.
3. Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

Sollten bei Rodungs-, Bau- oder Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Keramikscherben, Gruben, Urnen, Bodenverfärbungen, Asche, Steinansammlungen etc., auch geringe Spuren solche Funde) gemacht werden, sind diese Funde meldepflichtig und unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Tel. 04745 94390) zu melden. **Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer sowie der Eigentümer und der Besitzer der Fläche**. Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und zu schützen, sofern die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,3 — Grundflächenzahl
TH 4,5 — maximale Traufhöhe in m
FH 9,5 — maximale Firsthöhe in m

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

a — abweichende Bauweise
Baugrenze
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

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

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB III — Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmpegelbereich III bzw. IV

Anpflanzen von sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

×8,4 — Geländehöhe in mNN am Schnittpunkt der beiden Striche

PRÄAMBEL

Auf Grund der § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes sowie des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 80 und 84 NBauO hat der Rat der Stadt Geestland diesen Bebauungsplan Nr. 229 "Am Sohlacker", Ortschaft Sievern, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Geestland, den 21.03.2022 L.S. gez. Krüger
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am 14.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 "Am Sohlacker", Ortschaft Sievern, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Geestland, den 22.03.2022 L.S. gez. Krüger
Bürgermeister

Plangrundlage

Liegenschaftskarte Az.: L4-498/2020 Gemarkung Sievern, Flur 103 Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geodaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 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.

Bremerhaven, den .....
Katasteramt Wesermünde

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 229 "Am Sohlacker", Ortschaft Sievern, wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, den 21.3.2022 gez. M. Schwarz

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am 14.06.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 229 "Am Sohlacker", Ortschaft Sievern, und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 229 "Am Sohlacker", Ortschaft Sievern, mit der Begründung hat vom 06.01.2022 bis 07.02.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Während dieser Frist waren die auszulegenden Unterlagen auch unter Geestland.eu sowie uvp.Niedersachsen.de verfügbar.

Geestland, den 22.03.2022 L.S. gez. Krüger
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am 21.03.2022 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 229 "Am Sohlacker", Ortschaft Sievern, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Geestland, den 22.03.2022 L.S. gez. Krüger
Bürgermeister

Inkrafttreten

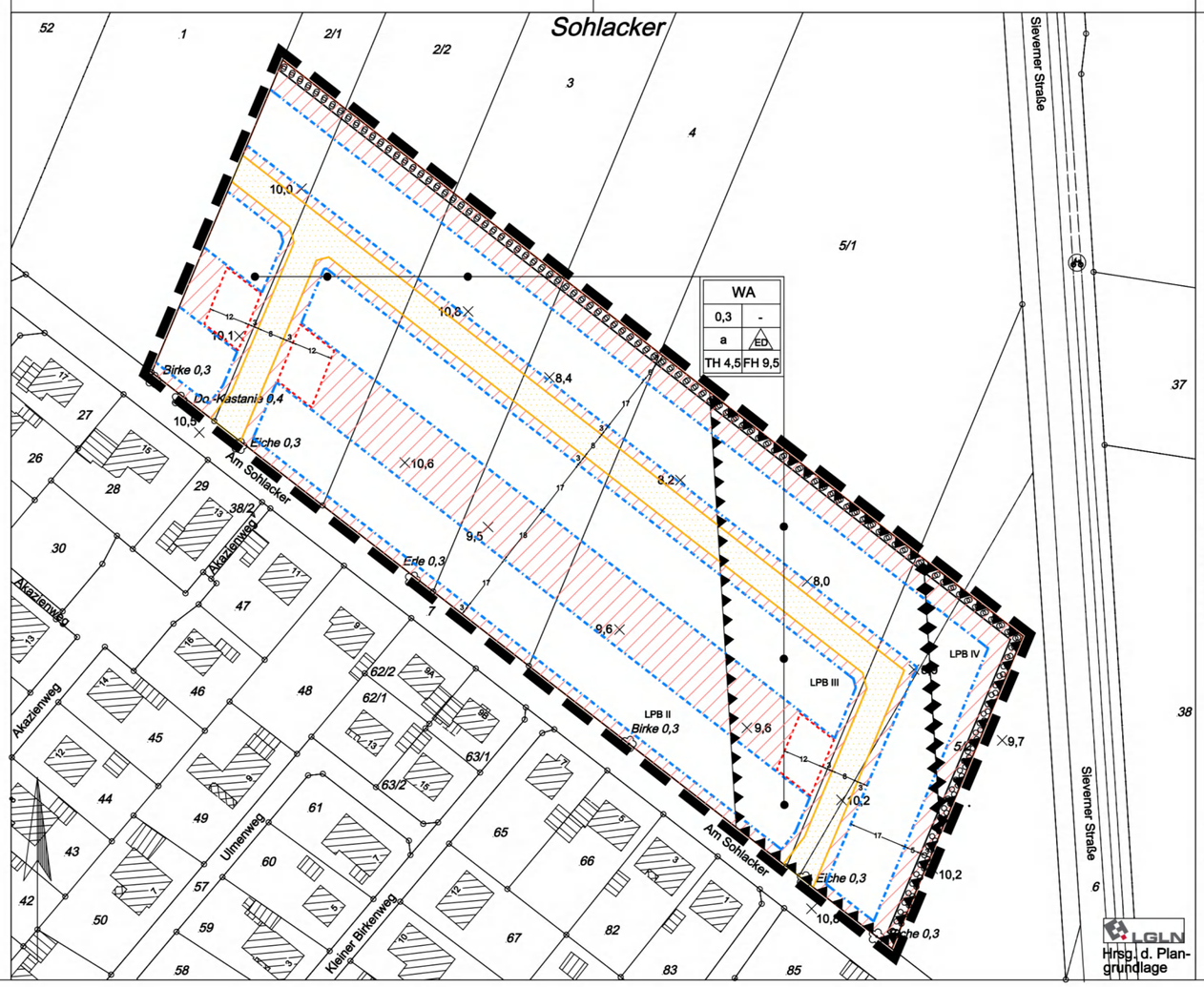
Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 229 "Am Sohlacker",Ortschaft Sievern, ist gemäß § 10 BauGB am ..... im ..... bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 229 "Am Sohlacker", Ortschaft Sievern, ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Geestland, den .....
.....

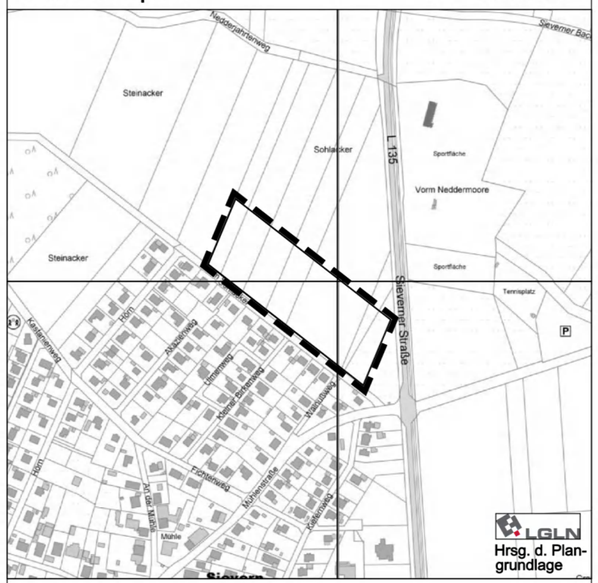
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 229 "Am Sohlacker", Ortschaft Sievern, ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Geestland, den .....
.....



Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Stadt Geestland

Bebauungsplan Nr. 229
"Am Sohlacker"
Ortschaft Sievern

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB)

Planungsstand: Endfassung Datum: 21.3.2022 Maßstab: 1 : 1.000 Nord

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung

Hasberger Dorfstraße 9 27751 Delmenhorst
Telephon 04221 / 444 02 Telefax 444 49
Email Post@MichaelSchwarz-Planer.de