

PRÄMABEL UND VERFAHRENSMERKE

Prämabel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) § 68 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (Niedersächs. KommVG) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NiedSBO) hat der Rat der Stadt Geestland den Beschluss Nr. 228 „Am Königsweg II“, Ortschaft Holbel, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem öffentlichen Bauvorschriften über Gestaltung, die Sitzung beschließen.

Der Bauentscheidungs-Ausschuss hat die Sitzung beschlossen.

Planverfasser: Bürgermeister

Planunterlagen: Planverfasser

Planunterlagen: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom:). Sie sind hinsichtlich der Darstellung die Überlappränge der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist erforderlich möglich.

Die Einwirkung der Öffentlichkeit ist erforderlich möglich.
(Ort) (Datum)
(Name) (Ort) (Datum)
(Name) (Ort) (Datum)
(Name) (Ort) (Datum)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bauvorschriften Nr. 228 „Am Königsweg II“, Ortschaft Holbel beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 7 Abs. 1 BauGB am Stad Geestland, den:

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am öffentlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bauvorschriften mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden, unvollständigen Unterlagen haben vom bis gemäß §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Stad Geestland, den:

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Geestland hat den Bauvorschriften Nr. 228 „Am Königsweg II“, Ortschaft Holbel nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am die Sitzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Stad Geestland, den:

Bürgermeister

Bekanntmachung

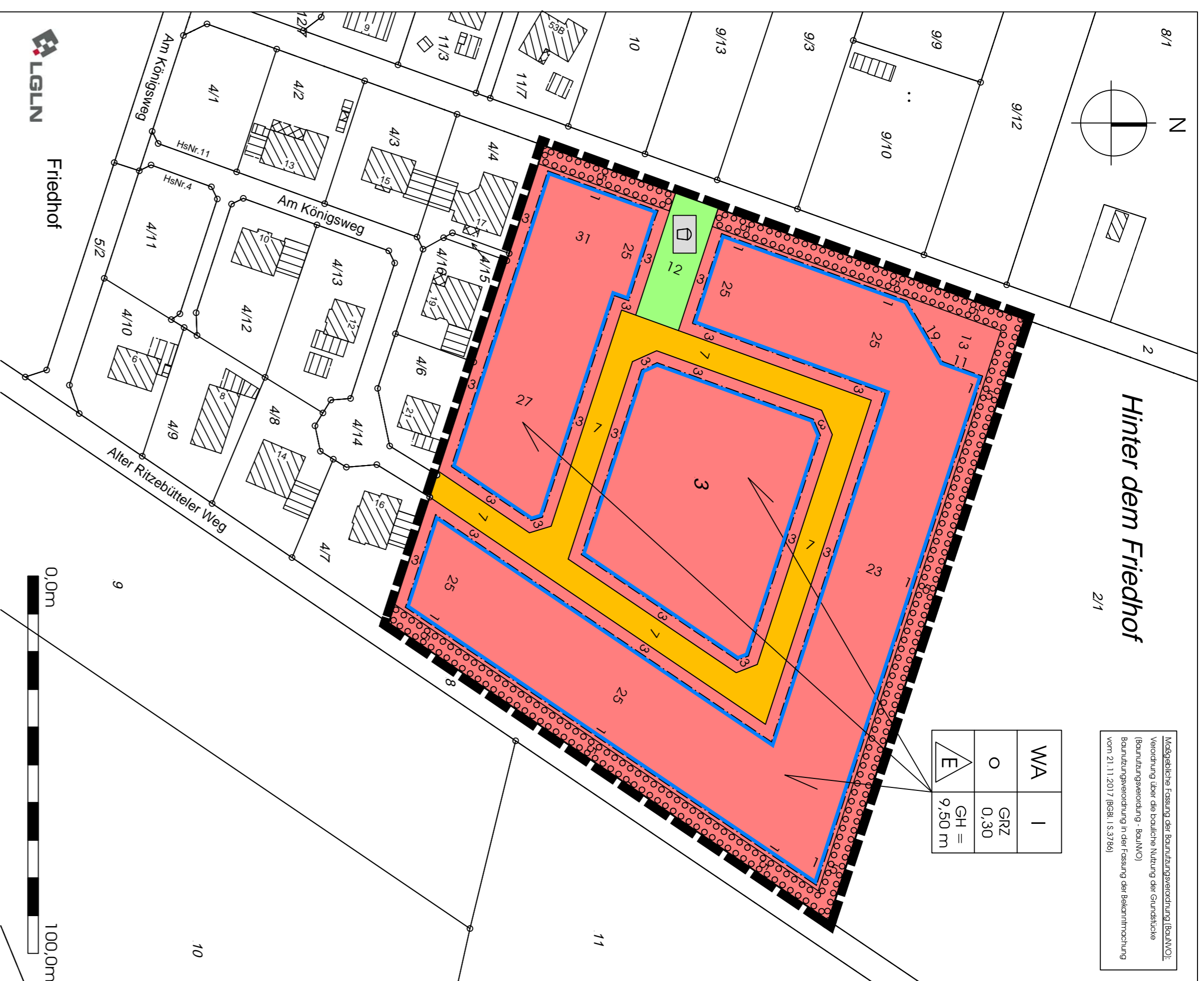
Der Beschluss des Bauvorschriften Nr. 228 „Am Königsweg II“, Ortschaft Holbel ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.
Der Bauvorschriften Nr. 228 „Am Königsweg II“, Ortschaft Holbel ist damit am in Kraft getreten.
Stad Geestland, den:

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Inwieweit dieses ohne nach Inhabere der Bauvorschriften Nr. 228 „Am Königsweg II“, Ortschaft Holbel ist die Verletzung von Vorschriften beim Ausführen der Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Stad Geestland, den:

Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Inwieweit das festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen:
- Anlagen für Wohnungen
- Garthaubehälter
- Tankstellen
- Für die Baugrundstücke wird eine Mindestgrundstückgröße von 700 m² festgesetzt.
- Inwieweit das festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nur zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und Grundstück zulässig.
- In den nicht überbauten Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Grundstücksflächen und -zugewingen, Regennachbildungen sowie Einfriedungen, keine bauliche Anlagen zulässig.
- Bauvorschrift für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist die Höhenangabe der Oberkante der zu Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.
- Auf dem privaten Grundstücken sind die Flächen von Zäunen und Staketzäunen so zu befestigen: 8. durch Pfosten mit mind. 30 % Fugenanteil, Rosen- oder Stachelgitter (Kunststoffe, wasserabweisende Beschichtungen), oder durch Vollständer Verriegelung des Bodens stützt.
- Auf dem privaten Grundstücken ist mindestens ein mittel- oder großblättriger Laubbau, eine heimische Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum pro angelegtem 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen und darüber zu erörtern, für die Pflanzung eignen sich die Laubbäume: Stieleiche, Rotbuche, Schlehme, Linde und Hausweide. Laub- und Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Wahlartnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbauplans durchzuführen.
- Inwieweit der festgesetzten privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzung sind naturgemäß typische Heckenstrukturen aus heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich heimische Weiden, Schilf, Hasel, Schwarzer Holunder, Sanddorn, Hundsrose, Besenrose, Schlehe und Vogelbeere. Gehölze sind bei Abgang durch eine der vorgenannten Art zu ersetzen. Die Wahlartnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbauplans durchzuführen.
- Die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden im Sinne von § 14 BauNVO und einer Dachfläche von mehr 10 m² sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Substratstärke ist mindestens 0,20 m herzustellen.
- Im Zusammenhang mit Substratmodulen auf diesen Dachflächen kann die Begrünung
1. um den Flächenanteil reduziert werden, der von Sonnendach überdeckt wird bzw.
2. vollständig entfallen, sofern die Überdeckung der Dachfläche durch Solarmodule mindestens 50% beträgt.
- Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Anlagen zur Gewinnung von Wärme und/oder Strom aus solarer Energie auszustatten, und zwar in dem Umfang, der zum vollständigen Ausgleich des Jahres Gesamtenergiebedarfes des Gebäudes erforderlich ist.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

- Dort, wo dem privaten Grundstücken anliegende Oberflächennutzung ist auf den jeweiligen Grundstücken zu verortet oder nach Möglichkeit zur Bewirtschaftung sowie auf die Bodenverhältnisse Rücksicht zu nehmen, auch geringe Spalten (Fußpfad) eingeschrieben werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) mit der erforderlichen und notwendigen Schutzmaßnahmen zu versehen, die den Denkmalschutz bis zum Ablauf v. 4. Weltkrieg nach der Anlage, einverleibt zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf archaische Bodenveränderungen im Sinne des Bundes Bodenschutzgesetzes (BodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cuxhaven oder andere Bodenschutzbehörden zu informieren.
- Aufgrund der archaischen Verhältnisse vorgaben der §§ 39 und 41 Bundesdenkmalgesetzes (BodSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen auszustellen, dass erhebliche besondere oder stieg geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

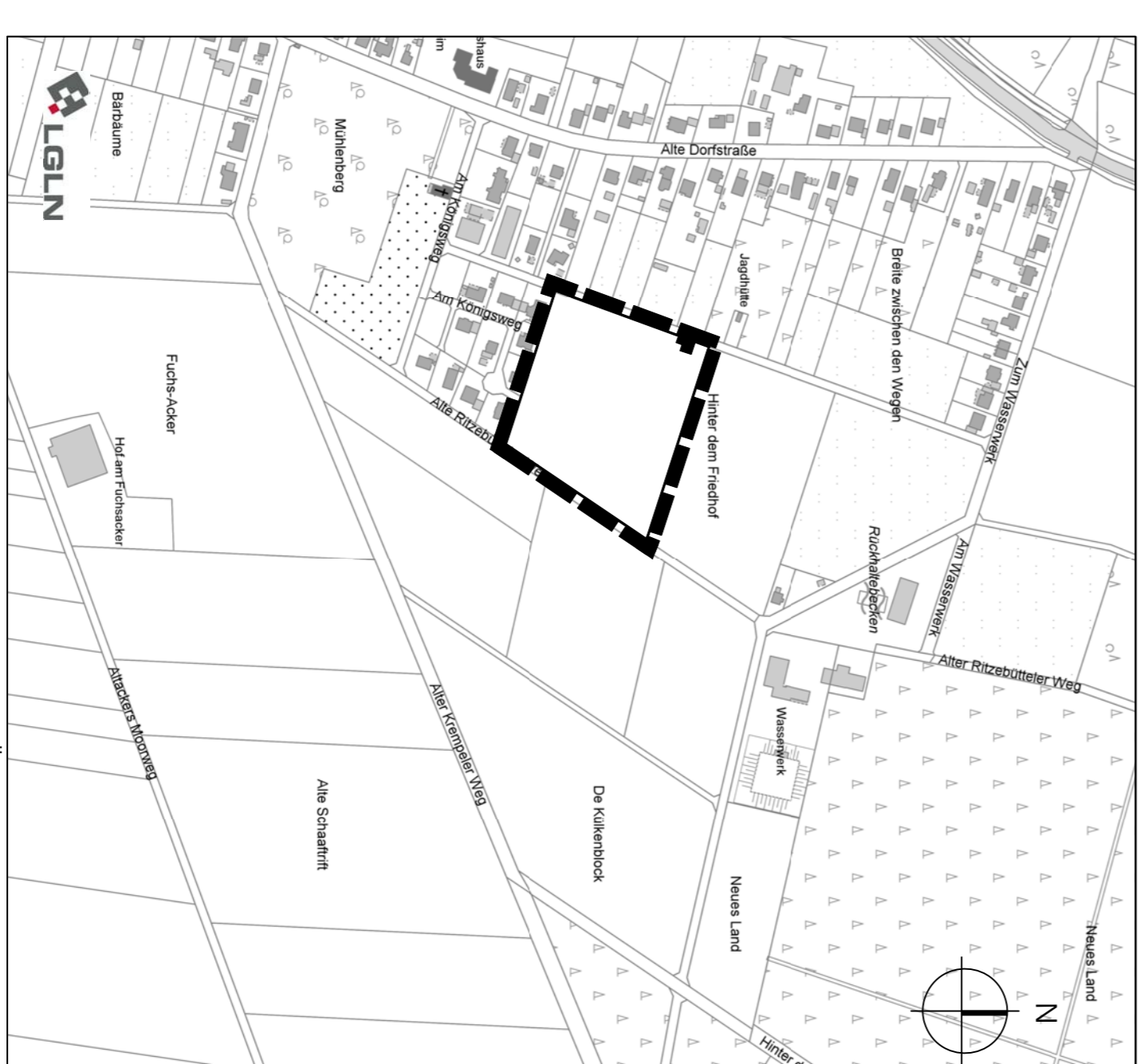
HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den genannten Bau- u. Erdarbeiten u. a. sein, Tongebläskörpern, Holzkonstruktionen, Schichten sowie auf die Bodenverhältnisse Rücksicht zu nehmen, auch geringe Spalten (Fußpfad) eingeschrieben werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) mit der erforderlichen und notwendigen Schutzmaßnahmen zu versehen, die den Denkmalschutz bis zum Ablauf v. 4. Weltkrieg nach der Anlage, einverleibt zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf archaische Bodenveränderungen im Sinne des Bundes Bodenschutzgesetzes (BodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cuxhaven oder andere Bodenschutzbehörden zu informieren.
- Aufgrund der archaischen Verhältnisse vorgaben der §§ 39 und 41 Bundesdenkmalgesetzes (BodSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen auszustellen, dass erhebliche besondere oder stieg geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

PLANZEICHEN

- 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)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,30 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)
1 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH = 9,50m 2.8. maximale Gebäudehöhe in Metern
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
o 3.1. offene Bauweise
3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
E 3.1.1. Baugrenze
3.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßgaben 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)
o 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)
- Sonstige Planzeichen
5.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
5 Abstände in Metern

VORENTWURF - Stand: November 2020



STADT GEESTLAND LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 228 "AM KÖNIGSWEG II" ORTSCHAFT HOLBEL

- ENSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG -

PLANNINGBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTMÜSEN