# PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Geestland diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet an der Autobahn", Ortschaft Debstedt bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stadt Geestland, den .....

Bürgermeister

## Planverfasser

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet an der Autobahn", Ortschaft Debstedt der Stadt Geestland wurde ausgearbeitet vom:
PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE , Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.

Hechthausen, den .....

Planverfasser

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen**

© 2021 LGLN
**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 ..... ). 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 Vermessungsstelle)

.....
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet an der Autobahn", Ortschaft Debstedt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Geestland, den

Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet an der Autobahn", Ortschaft Debstedt und der Begründung zugestimmt.

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

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

Stadt Geestland, den

Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Geestland hat der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet an der Autobahn", Ortschaft Debstedt nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Geestland, den

Bürgermeister

## Bekanntmachung

Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet an der Autobahn", Ortschaft Debstedt ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet an der Autobahn", Ortschaft Debstedt ist damit am ..... in Kraft getreten.

Stadt Geestland, den

Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet an der Autobahn", Ortschaft Debstedt ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Stadt Geestland, den

Bürgermeister

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

# PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

GE — 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

SO — 1.4.2. Sonstige Sondergebiete "SO-Großflächige Handelsbetriebe mit Verkauf an Wiederverkäufer" (§ 11 BauNVO)

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

2,00 — 2.1. Geschossflächenzahl (GFZ)

0,80 — 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

III — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH=12,00m — 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

a — 3.3. Abweichende Bauweise

3.5. Baugrenze

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. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

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

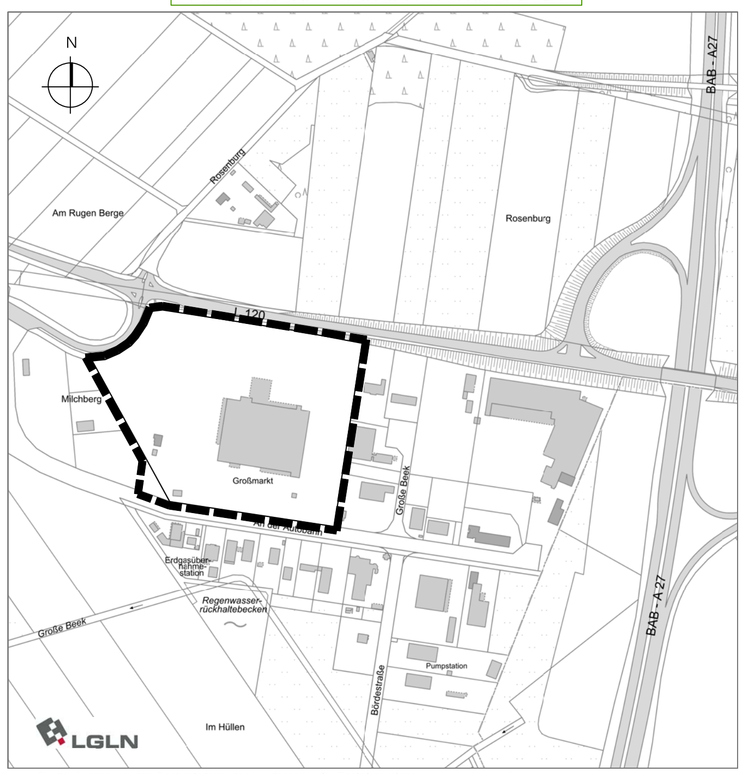
13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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

5,0 — Abstände in Metern

VORENTWURF - Stand: November 2021




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

Übersichtskarte M. 1 : 5.000

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S.4147)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 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)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1.** Innerhalb des gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sonstige Sondergebiet SO mit Zweckbestimmung „SO-Großflächige Handelsbetriebe mit Verkauf an Wiederverkäufer" sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für den Großhandel mit Lebensmitteln und Non-Food-Artikeln für Gastronomie, Hotellerie und Lebensmtteleinzelhandel
- Büro- und Verwaltungsgebäude für die zugelassenen Nutzungen
- Lagerflächen für die zugelassenen Nutzungen
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze, Zufahrten/ Zuwegungen für die zugelassenen Nutzungen
- sonstige Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Großhandelsbetrieb dienen (z. B. Waage, Trafostation)
- Anlagen für die Regenrückhaltung/ -sickerung
- Anlagen für die Nutzung der Solarenergie

**2.** Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

**3.** Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) ist Einzelhandel nur zulässig, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Verarbeitung von Gütern oder den Reparatur- und der Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.

**4.** In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.

**5.** Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung der Baugrundstücke dienenden öffentlichen Erschließungsanlage, gemessen mittig vor dem Grundstück.

**6.** Die als zu erhaltend festgesetzten Gehölze sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 - zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen.

**7.** Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie im Bereich der Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Pflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern anzulegen, natumah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume Birke, Stieleiche, Ahorn, Rotbuche, Vogelbeere und Hainbuche sowie als Sträucher: Hasel, Weißdorn, Schlehe, Salweide, Hundsrose, Salweide und Schwarzer Holunder. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Gehölze sind bei Abgang durch eine heimische, standortgerechte Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist zeitgleich mit dem Beginn von Neubaumaßnahmen im Plangebiet durchzuführen.

## 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 (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.** Zur Vermeidung der Betroffenheit geschützter Arten gem. den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG dürfen Gehölzbeseitigungen gemäß den Zeitvorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres durchgeführt werden.

**4.** Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen sowie der Durchführung von Gehölzbeseitigungen 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.** Das Plangebiet liegt innerhalb des gesetzlich festgelegten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk "Langen/ Lehenheide" in der Wasserschutzzone III B. Die in der Wasserschutzgebietsverordnung vom 17. Dezember 2008 geltenden Verbote und Schutzbestimmungen sind zu beachten.

# STADT GEESTLAND

LANDKREIS CUXHAVEN

# BEBAUUNGSPLAN NR. 36

## "GEWERBEGEBIET AN DER AUTOBAHN",

## ORTSCHAFT DEBSTEDT

*- 4. ÄNDERUNG -*

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