

PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 68 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGemVO) hat der Rat der Stadt Hemmoor diesen Bebauungsplan Nr. H 71 „Wohnpark am Heebeler Mühlentbach“ beschlossen...

Planverfasser: Bürgermeister, Stadtdirektor

Planunterlage: Planverfasser

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Planung erfolgt entsprechend dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die statisch bedingten notwendigen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

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

Aufstellungsbeschluss: Der Rat der Stadt Hemmoor hat in seiner Sitzung am 23.08.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. H 71 „Wohnpark am Heebeler Mühlentbach“ beschlossen.

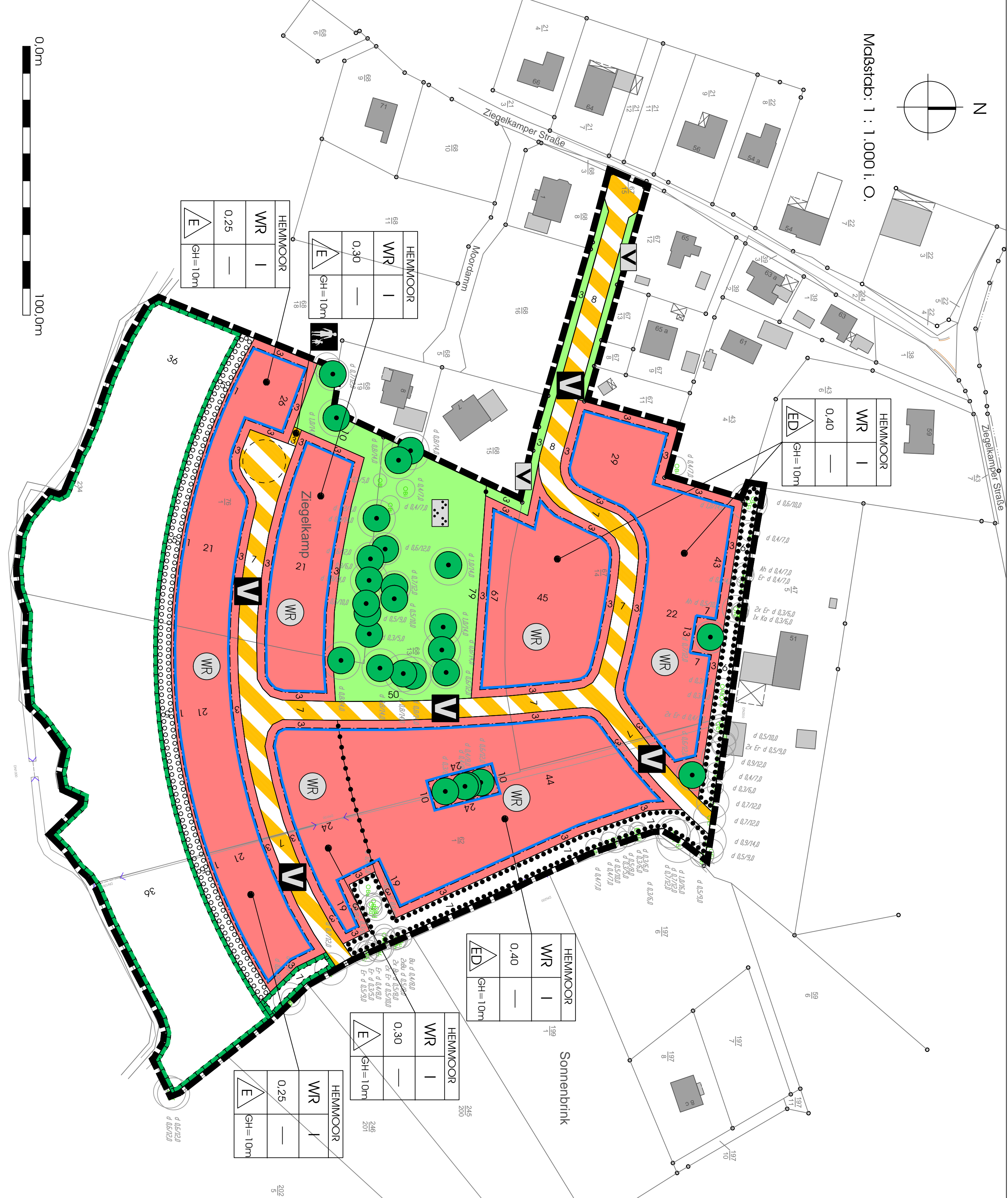
Örtliche Auslegung: Der Rat der Stadt Hemmoor hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. H 71 „Wohnpark am Heebeler Mühlentbach“ und der Begründung zugestimmt...

Satzungsbeschluss: Der Rat der Stadt Hemmoor hat den Bebauungsplan Nr. H 71 „Wohnpark am Heebeler Mühlentbach“ nach Prüfung der Stellungnahmen...

Bekanntmachung: Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. H 71 „Wohnpark am Heebeler Mühlentbach“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Verletzung von Vorschriften: Inwieweit eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. H 71 „Wohnpark am Heebeler Mühlentbach“ ist die Verletzung von Vorschriften dem zuständigen Sachverwalter des Bebauungsplanes und der Begründung nachgeprüft worden.

Stadtdirektor, Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Innerhalb des festgesetzten reinen Wohngebietes (WR) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen...
2. Innerhalb des festgesetzten reinen Wohngebietes (WR) sind maximal 2 Wohnkubikeln pro Hauptkubikelpaar und Grundstück zulässig.
3. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GFZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um maximal 30% überschritten werden.
4. Abgesehen von festgesetzten überbauten Flächen sind mit Ausnahme von Grundstücksüberbauten und -zuwachsungen sowie Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig.
5. Bauzonen für die Festsetzung der maximalen Firsthöhe ist die Höhenlage der Orskante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsanlage gemessen mit vor dem Grundstück.
6. Auf den privaten Grundstücken ist mindestens ein mittel- oder großkröniger Laubbau einer heimischen Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten...
7. Innerhalb der privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Begrünung ist eine mehrjährige durchgängige Pflanzung aus heimischen Wilden durchzuführen...
8. Im Bereich der festgesetzten Flächen mit Bindung für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen sowie von Gewässern sind die zu ersetzen...
9. Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 - zu schützen und bei Abgang unverzüglich zu ersetzen.
10. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Am nördlichen Rand der Fläche sind mind. sechs Eichengruppen anzupflanzen, naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten...
11. Dem Bebauungsplan Nr. H 71 „Wohnpark am Heebeler Mühlentbach“ der Stadt Hemmoor werden als externe Ausleitungsmaßnahmen die in der Begründung beschriebenen...

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten (u.-o.) künftige geotechnische Befunde (das können u. a. sein: Tongebläsebrüche, Holzschimmelfäulen, Schichten sowie aufliegende Bodenverfaltungen und Steinkonzentrationen, Schichten solcher Funde abgetragenen werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des BauNVO zu beseitigen...
2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden...
3. Gemäß der Satzung des Umkehrverkehrsverbandes Nr. 20 Untere Oese müssen im, gemessen von der oberen Böschungskante, zur Verbindung stehen. Sie dürfen in planzungsmäßigem Abstand von den Bäumen und Sträuchern bedürfen des Verbandes.
4. Bei Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. H 71 „Wohnpark am Heebeler Mühlentbach“ wird der Bebauungsplan Nr. H 63 „Am Mühlentbach“ in diesem Bereich umwirksam.



PLANZEICHEN: 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO) - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO) - (3 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
4. Verkehrsrunder Bereich
5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
7. Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
8. Öffentliche Grünflächen
9. Öffentliche Grünflächen
10. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
11. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)
12. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 219 BauGB)
13. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)
14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugruppen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 3 BauNVO)
15. Sonstige Planzeichen