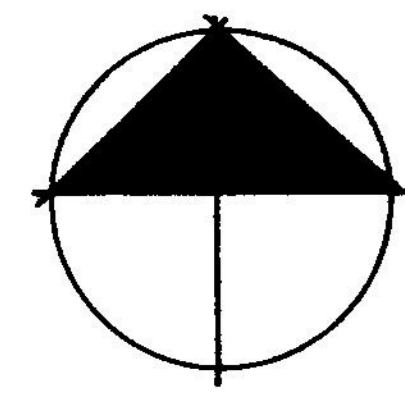


# SATZUNG DER GEMEINDE NORDHOLZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "WESTLICH DES OBERWEGES" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG



Landkreis Cuxhaven - Gemeinde Nordholz  
Gemarkung Nordholz - Flur 7  
Maßstab 1:1000  
Grundlage: ALK

Erlaubnisvermerk:  
Vervielfältigung ist nur für eigene,  
nicht gewerbliche Zwecke  
gem. § 13(4) NVermKatG v. 02.07.1985 gestattet

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für  
urschriftliche Ausfertigungen übernommen.

Herausgeber:  
Katasteramt Wesermünde  
AZ.: L4-851/2001  
Stand: 15.01.2002

Bremerhaven, den 01.07.2002  
Vermessungs- u. Katasterbehörde Cuxhaven  
- Katasteramt Wesermünde -

in Vertretung  
- Schulz, Vermessungsoberrätin -

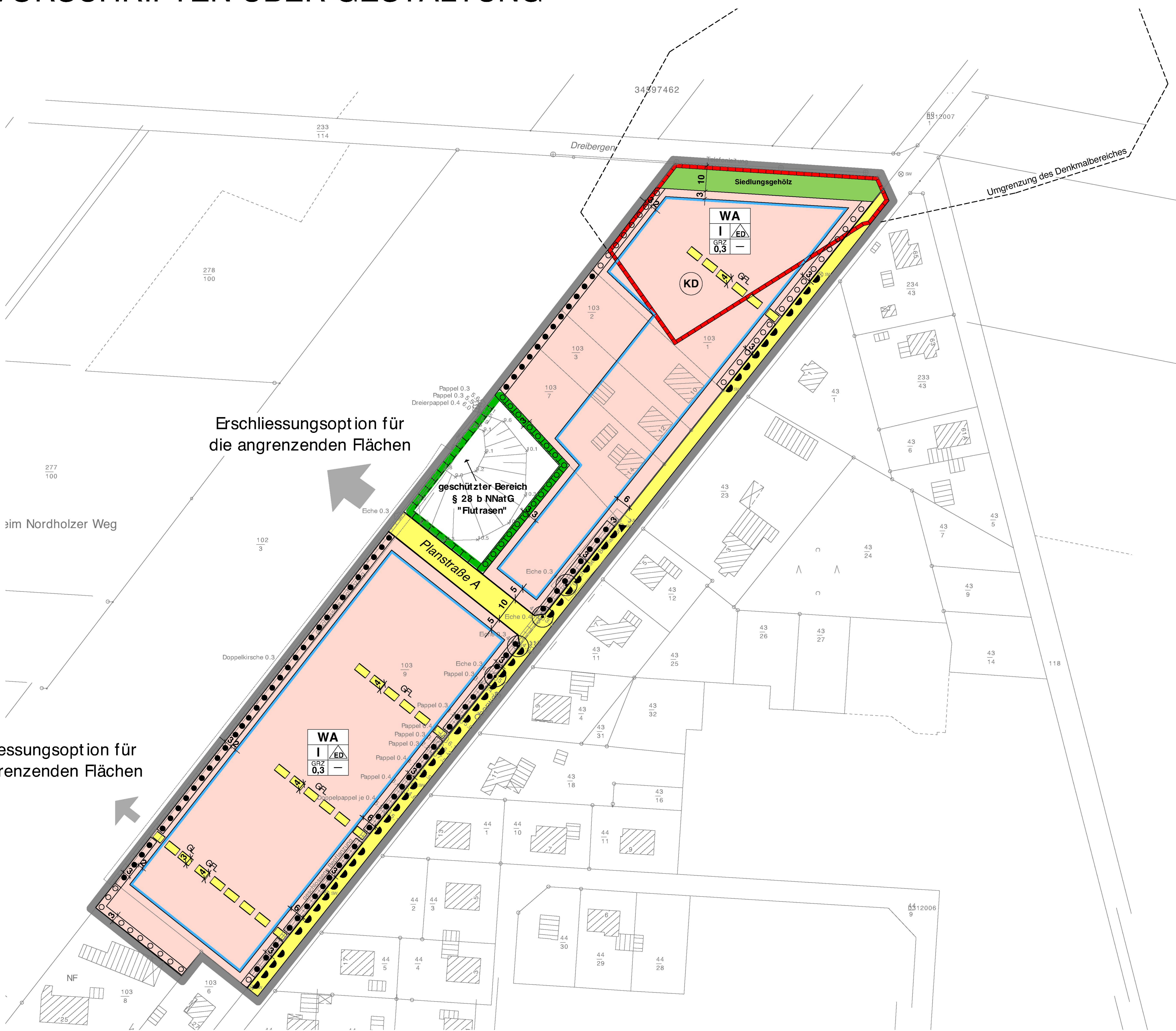
Die Topographie ist kein Bestandteil  
des Liegenschaftskatasters.

## Legende:

- Laubbaum aufgemessen mit Traufe (in Meter)
- H-Gebäudepunkt (Höhe "NICHT" über NN, freie Festlegung)
- Kanaldeckel
- Traufkanten (geschlossene Bepflanzung)

Erschließungsoption für  
die angrenzenden Flächen

Erschließungsoption für  
die angrenzenden Flächen



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV90).

### I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB und §§ 16, 17, 19, 20, 21 BauNVO)

**0,3** Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,3) als Höchstmaß

**I** Zahl der Vollgeschosse (z.B. eingeschossig) als Höchstmaß

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

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsfächen (§ 9(1)4 und 11 BauGB)

Straßenverkehrsfächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt mit Angabe der zulässigen Breite in Meter (z.B. 3 m)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Siedlungsholz

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1)20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; hier: "Wallhecke" (§ 9(1)25a BauGB)

Erhaltung: Bäume

### Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1)21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

### II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

Kulturdenkmal (§ 3(1) NDSchG)

Umgrenzung eines Bereichs, in dem mit Bodenfunden zu rechnen ist (s. Hinweis 1 Bodendenkmale)

### III. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Gemarkung Nordholz, Flur 7  
Liegenschaftskarte: .....  
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13(4) Nds. Vermessungs- u. Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Art. 12 des Gesetzes v. 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen 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.

Bremerhaven, den ..... (Katasteramt Wesermünde)

**Planverfasser**  
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
**Planungsbüro Dirk Brockmöller**  
Städteplaner Architekten  
20459 Heimeran - Gestaltskammerstraße 4  
Tel.: 040 - 22 71 53 23 - Fax: 040 - 22 71 53 24  
www.brockplan.de

Hamburg, den ..... (Dipl.-Ing. Dirk Brockmöller)

## Textliche Festsetzungen

Für die Ausführung dieses Bebauungsplans gelten nachstehende textliche Festsetzungen:

### 1. Überschreitung der GRZ (§ 19(4)3 BauNVO)

Die gem. § 19(4)2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für die einzelnen Baugrundstücke ausgeschlossen. Lediglich die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (Gemeinschaftszufahrten) sind von diesem Ausschluss ausgenommen. Deren Versiegelung ist bei einer Länge von bis zu 46,7 m und bis zu einer Breite von 4 m für die Fahrbahn vollständig als Überschreitung der festgesetzten GRZ zulässig.

### 2. Stellung von Garagen, Carports und Nebenanlagen (§§ 12(6) u. 23(5) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (ausserhalb der Baugrenzen) ist die Errichtung von Garagen, Carports und andere Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die Gebäude sind, unzulässig.

### 3. Gemeinschaftszufahrten (§ 9(1)14 und 11 BauGB)

Für die Grundstücke, die an einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastenden Fläche angrenzen, sind gemeinschaftliche Grundstückszufahrten auf den GFL-Flächen vorgeschrieben. Die vorderen Grundstücke, die direkt am Oberweg liegen, sind dabei mit eingeschlossen.

### 4. Grünordnung (§ 9(1)15,20,25 und § 9(1a) BauGB)

**1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Die als Entwicklungsbereich nach § 9(1)20 BauGB festgesetzte Fläche mit der vorhandenen Senke und dem gemäß § 28b N NatG besonders geschützten Flutrassen (GF-CUX 2217/003) soll mittelfristig von einem artenarmen Intensivgrünland (trockener Standorte) zu einem mesophilen Grünland (GM) entwickelt werden.

Im Norden und im Osten der Fläche sind 3 m breite Wallhecken herzurichten und dauerhaft der Sukzession zu überlassen. Im übrigen ist die Fläche einschliesslich des Flutrassens für eine extensive Nutzung als Wiese bestimmt.

Die Wiese ist einmal jährlich jeweils nach dem 1. Juli einer Mahd zu unterziehen. Das dabei anfallende Mahdgut ist vollständig abzuführen. Die Verwendung mineralischer oder organischer Dünger, einschliesslich Gülle, sowie von Kalk oder Biozid ist unzulässig. Es dürfen weder Reliefmeliorationen oder Umbrüche vorgenommen werden. Neu-, Reparatur- oder Nachsaaten sind ebenfalls unzulässig. Jegliche Bodenbearbeitung ist zu unterlassen.

### 4.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Sowohl die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Siedlungsholz" als auch die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 2 m<sup>2</sup> der zu bepflanzen Fläche ist mindestens ein Laubgehölz entsprechend der nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen.

### 4.3 Liste der standorttypischen Gehölze

- Bäume:
- Hainbuche
  - Esche
  - Sandbirke
  - Stieleiche
  - Ulme
  - Weißweide
  - Bruchweide
  - Carpinus betulus
  - Fraxinus excelsior
  - Betula pendula
  - Quercus robur
  - Ulmus laevis
  - Salix alba
  - Salix fragilis

- Sträucher:
- Eberesche
  - Kornweide
  - Purpurweide
  - Schlehe
  - Salweide
  - Schwarzer Holunder
  - Weißdorn
  - Hundstose
  - Hasel
  - Sorbus aucuparia
  - Salix viminalis
  - Salix purpurea
  - Prunus spinosa
  - Salix caprea
  - Sambucus nigra
  - Crataegus monogyna
  - Rosa canina
  - Corylus avellana

### 4.4 Zulässige Rodungen bei Grundstückszufahrten

In den Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entlang der Straße Oberweg sind Rodungen der Wallhecke für die gemeinsamen Grundstückszufahrten mit einer Breite von höchstens 4 m an den in der Planzeichnung vorgesehenen Stellen ohne besonderen Ausnahmeantrag zulässig.

Abweichungen von den in der Planzeichnung vorgesehenen Stellen für die Zufahrten sind ausnahmsweise zulässig, vorausgesetzt, dass von den mit Einzelerhaltungsgeboten festgesetzten Bäumen ein Mindestabstand von 5 m (zwischen Stamm und Zufahrt) eingehalten wird. Ein Antrag auf Ausnahme ist erforderlich. Unzulässig ist die Abweichung von der nach § 9(1)4 11 BauGB festgesetzten Zufahrt südlich des Grundstücks Oberweg Nr. 14 im Bereich der Baum-Wallhecke mit Eichen.

Für die Einfahrt eines Grundstücks (im Norden des Geltungsbereiches), das nicht direkt an dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte liegt und deshalb eine eigenständige Zufahrt vom Oberweg benötigt, ist deren Durchführung durch die anzupflanzende Wallhecke mit einer maximalen Breite von 3 m ohne Ausnahmeantrag zulässig.

### 5. Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) umfassen die Befugnis der Grundeigentümer von den hinteren Grundstücken zur Herstellung und Nutzung einer gemeinsamen Grundstückszufahrt mit den notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen über die vorderen Grundstücke hinweg.

Das ganz im Süden festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zusätzlich durch ein Geh- und Leitungsrecht (GL) überlagert. Dieses Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Nordholz einen öffentlichen Gehweg mit der erforderlichen Beleuchtung herzustellen und zu unterhalten.

### Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung Aussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 56(1) NBauO)

#### 1. Dächer

Für die Hauptdachflächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° zugelassen. Für untergeordnete Dachelemente, wie z.B. Dachgauben, sind größere Dachneigungen zulässig. Ausnahmen: Für Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO oder Garagen bzw. Carports mit einer Grundfläche von max. 45 m<sup>2</sup> sowie für begrünte Dächer, können geringere Dachneigungen als 30° zugelassen werden.

#### 2. Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaße

- Traufhöhe max. + 3,5 m;
- Firsthöhe max. + 12,0 m.

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen gilt die Mitte der jeweils geltenden Richtlinien. Bei Bauantragsverfahren ist die Wehrbereichsverwaltung - Fachdezernat IV 2 - Militärische Luftfahrtbehörde<sup>1</sup> zu beteiligen. Die örtliche Flugsicherung ist vor Aufstellung von Kränen aller Art unter Angabe des genauen Standortes, der maximalen Höhe über Grund, der Gesamthöhe über NN sowie des exakten Aufstellungstermins und nach dem Abbau zu informieren.

#### 2. Genehmigung und Kennzeichnung von Baukränen

Der Geltungsbereich dieses B-Plans liegt unterhalb der Bauschutzbereichs-Zonen des Flugplatzes Nordholz. Hohe bauliche Anlagen (z.B. stationäre Baukräne mit 25 m über Grund) bedürfen einer besonderen Genehmigung und Kennzeichnung. Zu beachten sind das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und die jeweils geltenden Richtlinien. Bei Bauantragsverfahren ist die Wehrbereichsverwaltung - Fachdezernat IV 2 - Militärische Luftfahrtbehörde<sup>1</sup> zu beteiligen. Die örtliche Flugsicherung ist vor Aufstellung von Kränen aller Art unter Angabe des genauen Standortes, der maximalen Höhe über Grund, der Gesamthöhe über NN sowie des exakten Aufstellungstermins und nach dem Abbau zu informieren.

#### 3. Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung

Der Geltungsbereich dieses B-Plans liegt gemäß dem RROP (Regionales Raumordnungsprogramm) innerhalb eines Vorsorgegebietes für Trinkwassergewinnung. Die vorhandenen Trinkwasservorkommen sollen vorsorglich geschützt werden. Dieses Ziel ist bei der weiteren Planung hinreichend zu berücksichtigen.

## Präambel

Auf Grund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Nordholz diesen Bebauungsplan Nr. 36 „Westlich des Oberweges“, bestehend aus der Planzeichnung, den unten stehenden textlichen Festsetzungen sowie den untenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Nordholz, den ..... (Der Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Westlich des Oberweges“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2(1) BauGB am 18.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Nordholz, den ..... (Der Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.08.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 06.09.2001 bis 08.10.2001 gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordholz, den ..... (Der Bürgermeister)

### Erneute Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde geändert und erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 13.09.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 30.09.2002 bis 30.10.2002 erneut gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordholz, den ..... (Der Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 36 „Westlich des Oberweges“ nach der Prüfung der Anträge gem. § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 24.03.2003 als Satzung gem. § 10(1) BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. §§ 56, 57 u. 98 NBauO als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Nordholz, den ..... (Der Bürgermeister)

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10(3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Nordholz, den ..... (Der Bürgermeister)

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

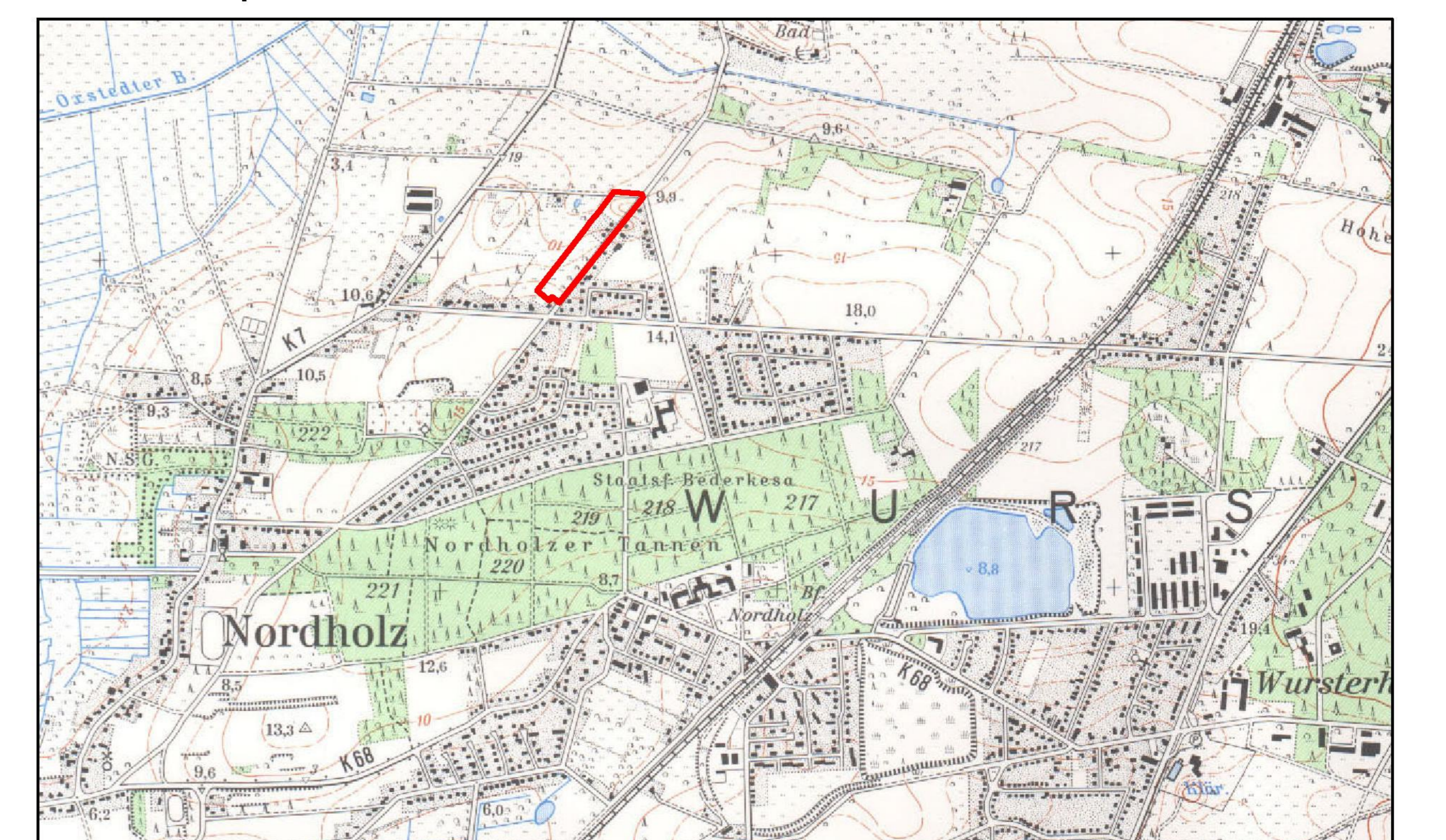
Nordholz, den ..... (Der Bürgermeister)

### Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Nordholz, den ..... (Der Bürgermeister)

## Übersichtsplan M 1 : 25.000



## Gemeinde Nordholz

Landkreis Cuxhaven

## Bebauungsplan Nr. 36

"Westlich des Oberweges"

Stand: 24.03.2003

Maßstab: 1 : 1.000