

# GEMEINDE WULSBÜTTEL BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "LEHNSTEDTER WEG" URSCHRIFT

## Landkreis Cuxhaven

Gemeinde Wulsbüttel  
Gemarkung Heine  
Flur 1

Maßstab 1 : 1000

Grundlage : ALK

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

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

Herausgegeben :  
Katasteramt Wesermünde  
Az.: L4-777/2001  
Stand : 30.11.2001

Bremerhaven, den 13.12.2001  
Vermessungs- u. Katasterbehörde Cuxhaven  
- Katasteramt Wesermünde -

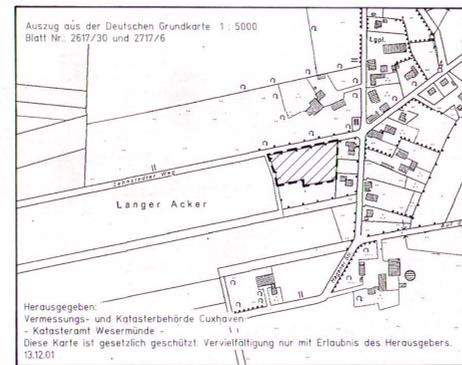
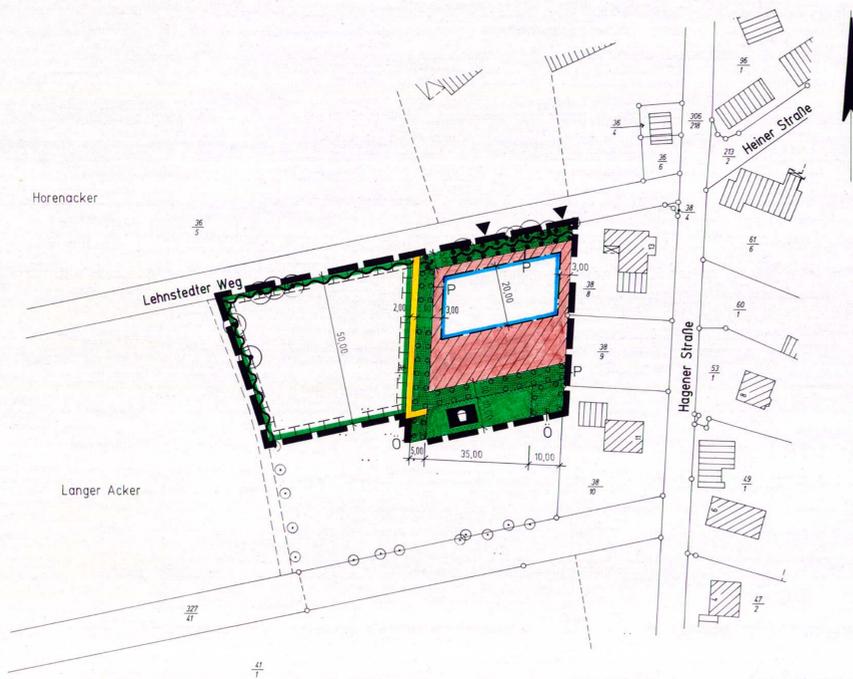
In Vertretung

Schulz, Vermessungsoberrätin

Die Topographie ist kein Bestandteil des Liegenschaftskatasters.

In allen Baugebieten gilt :

WA	I
0,3	α



Herausgegeben:  
Vermessungs- und Katasterbehörde Cuxhaven  
- Katasteramt Wesermünde -  
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers.  
13.12.01

### Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

Allgemeine Wohngebiete

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

z.B. 0,3 Grundflächenzahl / GRZ

z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

a Abweichende Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

Baugrenzen

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

Straßenverkehrsfäche

Straßenbegrenzungslinie

Grundstückseinfahrt (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Errichtungen und Anlagen zu: Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Spielanlagen

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 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

Anpflanzen:

Bäume

Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

Erhaltung:

Bäume

Sträucher

geschützte Wallhecke gemäß § 33 NNatG

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

a) Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen

nicht zulässig.

b) Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften allgemein nicht zulässig.

#### 2. BAUWEISE

In der abweichenden Bauweise (a) sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Die zulässige Gebäudelänge beträgt max. 25,0 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

#### 3. GRÜNNORDNUNG

3.1.1 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Innerhalb der Grünflächen sind alle Laubbäume mit einem Stammdurchmesser > 0,3 m (gemessen 1,0 m über Cr-Gelände) dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Entfernung eines zum Erhalt festgesetzten Baumes kann im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Abgänge sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Oktober - April) durch Nachpflanzungen mit standortheimischen Laubbäumen auf demselben Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

3.1.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze (z.B. Stieleiche, Traubeneiche, Rotbuche, Sandbirke, Weißbuche, Eibisch, Hainbuche, Schwarzer Holunder, Hundrose, Schlehe, Hasel, Stechpalme) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 x 1,5 m festgesetzt. Die Pflanzflächen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a / b BauGB).

Entlang des geplanten Fußweges zum Spielplatz ist in der östlich gelegenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Wallhecke neu anzulegen.

3.1.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als extensives Grünland zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Flächen sind wie folgt zu bewirtschaften:

- Zweimalige Mahd pro Jahr (1. Schnitt frühestens ab dem 25. Juni eines jeden Jahres zulässig, mit Ausnahme der Übergangszeit von 2 bis 3 Jahren, der 2. Schnitt ist frühestens ab dem 15. September zulässig).

- Stämmliche Pestizidmittel sowie Umbruchmaßnahmen oder ähnliches sind unzulässig.

- Die Kompensationsfläche ist mittels einer Geländemodellierung (Anlegen eines Senken- und Tiefenbereiches) aufzuwerten. Anfallender Aushubboden ist abzuführen. Der Tiefenbereich ist der Sukzession zu überlassen.

- Die Umsetzung der Maßnahmen ist in zeitlicher Hinsicht an die Bebauung der Grundstücke zu binden.

- Die Fläche einschließlich der oben genannten Maßnahmen ist mittels städtebaulichem Vertrag gemäß § 11 BauGB nachhaltig zu sichern.

- Das Mähgut ist nach der Mahd von der Fläche durch Abtransport zu entfernen.

- Auf Düngung ist zu verzichten.

- Die am westlichen Rand der Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gelegene Wallhecke ist durch Lückeneubepflanzung auszubessern. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt ist ein 5 m breiter Streifen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und als Hochstaudenflur zu entwickeln oder der Sukzession zu überlassen.

- Innerhalb der Gehölzpflanzungen sollen regionaltypische alte Obstbaumarten angepflanzt werden.

- Die Kompensationsfläche ist am südlichen Rand gegen das verbleibende Grünland durch Anlage einer Wallhecke abzugrenzen.

4. Mindestgröße der Einzelgrundstücke beträgt 800 qm.

5. Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Je Baugrundstück ist 1 Einfahrt zulässig. Die max. Einfahrtsbreite beträgt 3,00 m. Die Einfahrten sind ausschließlich in vorhandene hinreichend große Baumlücken zulässig.

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auf der nicht-überbaubaren Fläche zwischen der Wallhecke am Lehnstedter Weg und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.

7. Wasserwirtschaft

Der Oberflächenabfluß von den Privatgrundstücken ist z.B. durch Mulden-Rigolen-Systeme so, daß der Überlauf in die Heiner Dorfgraben max. 1,0 l/s · ha beträgt.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzung

1. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56 Abs. 1, 97 und 98 NBauO)

Zulässige Dachformen für die Hauptdächer von Gebäuden in den Baugebieten:

Satteldächer / Walmdächer

- Zulässige Firsthöhen: max. 10,0 m

- Zulässige Traufhöhe: 2,50 m bis 4,50 m

- Zulässige Dachneigung: 25° bis 55° (Ausgenommen sind die Stirnseiten von Kuppelwalmdächern)

Als Bezugshöhe (Nullpunkt) gilt die Gradientenhöhe der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße (Mitte Erschließungsstraße in Höhe des Baugrundstückes).

Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

### Nachrichtliche Hinweise

1. BODENENKMAPFLEGE

Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Keramikscherven, Gruben, Urnen o. ä.) gemacht werden, sind diese Funde meldepflichtig (Landkreis Cuxhaven, unter Denkmalschutzbehörde, im Hause Museum Burg Bedekersee, Tel. 04745 / 94930).

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von 4 Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 NDSchG).

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Wulsbüttel diesen Bebauungsplan Nr. 20 "Lehnstedter Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung sowie die Begründung

Wulsbüttel, den 25. Juni 2002

(Harbers) Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wulsbüttel hat in seiner Sitzung am 10.10.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.01.2002 örtlich bekanntgemacht worden.

Wulsbüttel, den 31.01.2002

(Harbers) Bürgermeister

### Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei im Auftrag

Bremerhaven, den 26.08.2002

(Wesermünde) Bürgermeister

### Planverfasser

Ingenieurcontor Bremen  
Dr. J. Winter  
Fuchsbergstraße 26, 27628 Wulsbüttel  
Tel.: 0475/93060, Fax: 0475/930616

Wulsbüttel, den 14.06.02

(Dr. Winter) Ingenieurcontor Bremen

### Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat der Gemeinde Wulsbüttel hat in seiner Sitzung am 10.10.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.01.2002 örtlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.02.2002 bis 18.03.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wulsbüttel, den 25.03.2002

(Harbers) Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Gemeinderat der Gemeinde Wulsbüttel hat in seiner Sitzung am 10.10.2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.01.2002 örtlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.02.2002 bis 18.03.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wulsbüttel, den 25.03.2002

(Harbers) Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wulsbüttel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.06.2002 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wulsbüttel, den 25.06.2002

(Harbers) Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.11.2002 örtlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.11.2002 rechtsverbindlich geworden.

Wulsbüttel, den 21.11.2002

(Harbers) Bürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Wulsbüttel, den 25.06.2002

(Harbers) Bürgermeister

### Mängel der Abwägung

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

Wulsbüttel, den 25.06.2002

(Harbers) Bürgermeister

### Urschrift

Wulsbüttel, den 25.06.2002

(Harbers) Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 20  
Gemeinde Wulsbüttel  
"Lehnstedter Weg"  
Urschrift

Ingenieurcontor Bremen  
Dr. Johannes Winter  
Beratender Ingenieur für Bauwesen

gezeichnet: Grote 2002  
bearbeitet: Dr. Winter Datum:

Fuchsbergstraße 26, 27628 Wulsbüttel  
Tel.: 0475/93060 Fax: 0475/930616