PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

SO-Fer 1	Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (§ 10 BauNVO)
SO-Fer 2	Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (§ 10 BauNVO)
SO-Fer 3	Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (§ 10 BauNVO)
SO-Fer 4	Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (§ 10 BauNVO)
SO-Fz 1	Sonstiges Sondergebiet "Fremdenbeherbergung" (§ 11 BauNVO)
SO-Fz 2	Sonstiges Sondergebiet "Fremdenbeherbergung/Baumhotel" (§ 11 BauNVO)
SO 1	Sonstiges Sondergebiet "Fremdenverkehr/Gastronomieboot" (§ 11 BauNVO)
SO 2	Sonstiges Sondergebiet "Fremdenverkehr/Gastronomie" (§ 11 BauNVO)
SO 3	Sonstiges Sondergebiet "Fremdenverkehr/Außengastronomie" (§ 11 BauNVO)
SO 4	Sonstiges Sondergebiet "Bootshaus" (§ 11 BauNVO)
SO 5	Sonstiges Sondergebiet "Verwaltung" (§ 11 BauNVO)
SO 6	Sonstiges Sondergebiet "Fremdenverkehr/Freizeiteinrichtung" (§ 11 BauNVO)
SO 7	Sonstiges Sondergebiet "Grill-/Räucher-/Backstation" (§ 11 BauNVO)
SO 8	Sonstiges Sondergebiet "Beobachtungsstation/Unterstand" (§ 11 BauNVO)
SO 9	Sonstiges Sondergebiet "Beobachtungs-/Aussichtsturm" (§ 11 BauNVO)

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

GR 100 m²	maximale Grundfläche (GR) je Gebäude
III	Zahl der Vollgeschosse
TH 20m üNN	Traufhöhe der baulichen Anlage bezogen auf die Höhe über Normal Null
FH 25m üNN	Firsthöhe der baulichen Anlage bezogen auf die Höhe über Normal Null
H 9,50m üNN	Höhe der baulichen Anlage über NN bezogen auf die Höhe über Normal Null

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

o	offene Bauweise
	Baulinie (im Bereich SO 2)
	Baugrenze
	Überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Fußgängerbereich
PRIVAT	Private Verkehrsfläche
Ga + St	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung Zeltplatz (Tipidorf)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Private Wasserflächen

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Zu erhaltende Bäume
- Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- GB 2217-061 Besonders geschützte Biotope nach dem Bestandsverzeichnis des Landkreises Cuxhaven

10. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 6 und 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Sichtdreiecke, von Bebauung und Bepflanzung mit einer Höhe von > 80 cm freizuhalten.
- 16 Abstände in Metern (m)

Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das SO-Fer 1-Gebiet dient den Zwecken der Erholung sowie dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen. Zulässig sind Ferienhäuser.
2. Das SO-Fer 2-Gebiet dient den Zwecken der Erholung sowie dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen. Zulässig sind Ferienhäuser sowie ein betriebsbedingtes Wohnhaus mit max. 2 Wohneinheiten für Aufsichts-/Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber/-leiter. Eine Inanspruchnahme der westlichen Böschung ist nicht zulässig.
3. Das SO-Fer 3-Gebiet dient den Zwecken der Erholung sowie dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen. Zulässig sind:
   - Ferienwohnungen
   - Seminarräume/Fortbildungseinrichtungen, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören
   - eine betriebsbedingte Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.
4. Das SO-Fer 4-Gebiet dient den Zwecken der Erholung sowie dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Erlebnis-Wohnen "Pfahlhaus". Zulässig sind nur Ferienhäuser auf Pfählen über OK Gelände frei schwebende Nutzungsebene, auch mit Teilüberbauung der Uferzone.
5. Im Bereich der SO-Fer 3 und SO-Fer 4-Gebiete ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB eine Bebauung erst zulässig, wenn der im Zuge der Herstellung eines Stillgewässers erforderliche Sandabbau abgeschlossen ist.
6. Das SO-Fz 1-Gebiet dient dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, soweit sie das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
   - Hotel als Beherbergungsbetrieb
   - hotelartig bewirtschaftete Ferienwohnungen und -appartements, die auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.
   - Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Friseur, Waschsalon, Fahrradverleih, Verleih von Sportartikeln etc.)
   - Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb des Beherbergungsbetriebes und der Ferienwohnungen und -appartements dienen.
   - Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe.

   Für Läden ist eine maximale Verkaufsfläche von je 30 m² zulässig.
7. Das SO-Fz 2-Gebiet dient dem touristisch genutzten, ferienmäßigen ausschließlich hotelmäßig bewirtschaftete Wohnen. Zulässig sind Zimmer mit je maximal 25 m² Nutzfläche als Einzelbaukörper (Baumhotel), die auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Es ist insgesamt eine maximale Grundfläche von 100 m² zulässig. Die Oberkanten der Fertigfußböden der Zimmer sind mindestens 5 m über dem gewachsenen Gelände anzuordnen. Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind bis auf Elektroanschluss nicht zulässig.
8. Im SO 1-Gebiet mit der Zweckbestimmung "Fremdenverkehr/Gastronomieboot" sind folgende Nutzungen und Anlagen allgemein zulässig, soweit sie das Ferienwohnen nicht wesentlich stören:
   - Schank- und Speisewirtschaft
   - Werbeanlagen

   Es ist ausschließlich die Stationierung eines fest verankerten schwimmfähigen Bootes zulässig, das restlos von Mineralölprodukten befreit ist. Giftige Beschichtungen sind unzulässig.
9. Im SO 2-Gebiet mit der Zweckbestimmung "Fremdenverkehr/Gastronomie" sind folgende Nutzungen und Anlagen allgemein zulässig, soweit sie das Ferienwohnen nicht wesentlich stören:
   - Schank- und Speisewirtschaft
   - naturbezogenes Informationszentrum
   - Werbeanlagen
10. Im SO 3-Gebiet mit der Zweckbestimmung "Fremdenverkehr/Außengastronomie" sind folgende Nutzungen und Anlagen allgemein zulässig, soweit sie das Ferienwohnen nicht wesentlich stören:
    - Außenbewirtschaftung der Schank- und Speisewirtschaft
    - Werbeanlagen

    Bauliche Anlagen und Zuwegung sind lagefixiert und schwimmfähig herzustellen.
11. Das SO 4-Gebiet mit der Zweckbestimmung "Bootshaus" dient zur Unterbringung von nicht motorisierten Booten und Gerätschaften, die zur Pflege und zum Schutz des Gewässers benötigt werden und vorgehalten werden müssen.
12. Das SO 5-Gebiet mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" dient der Verwaltung und Versorgung der Ferien- und der Freizeitanlagen. Zulässig sind:
    - Einrichtungen und Anlagen für die Verwaltung und Vermarktung der Ferienanlage (z.B. Rezeption, Gästebetreuung, Hausmeisterservice etc.)
    - Ver- und Entsorgungseinrichtungen der gesamten Ferien- und Freizeitanlage
    - eine betriebsbedingte Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.
13. Das SO 6-Gebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeiteinrichtung" dient als Aufstellplatz für fliegende Bauwerke (z.B. Spiel- und Sportgeräte, Bühnen etc.).
14. Das SO 7-Gebiet dient als Bauplatz für eine Grillstation, ein Backhaus oder eine Räucherstation. Zulässig ist eine bauliche Anlage mit max. 18.50 m über NN Bauhöhe der Dachoberfläche, alternativ als Grillstation, Räucher- oder Backhaus. Der Baukörper darf nur zu 1/3 seines Umfanges mit einer Außenwand geschlossen sein. Die baulichen Anlagen sind auf offenem Sandboden zu errichten und mit einem 5 m breiten holzzaunbegrenzten Sandbodenring einzufassen.
15. Das SO 8-Gebiet dient der Errichtung einer Beobachtungsstation in Form eines Unterstandes. Zulässig ist eine in die Landschaft integrierte überdachte Beobachtungsplattform, die zum See hin mit einer Wand geschlossen ist. In dieser Wand sind als Öffnungen ausschließlich schmale Sehschlitze erlaubt. Die maximale Bauhöhe ist mit 17 m über NN festgesetzt. Der Unterstand ist tarnend in die Böschung mit Dachbegrünung einzubinden. Maximal 2/3 des Baukörpers darf eingegraben werden. Eine innere Aufteilung ist nicht zulässig.
16. Das SO 9-Gebiet dient der Errichtung eines Beobachtungs-/Aussichtsturmes. Zulässig ist die Errichtung eines Turmes mit einer maximalen Bauhöhe von 27 m über NN (= OK. Umwehrung).
17. Außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) und Stellplätze (St) ist das Errichten von Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.
18. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Davon ausgenommen sind im Bereich des SO-Fz1-Gebietes Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Gebietes entsprechen. Werbeanlagen und Warenautomaten, die ebenfalls entsprechend nutzungskonform sind, sowie eine gesamtumfassende Einfriedung des Ferienparks sind allgemein zulässig.
19. Entlang der festgesetzten Baulinie im Norden des SO-2-Gebietes und in Verlängerung dieser Baulinie ist nach Osten eine 20 m lange und nach Westen eine 15 m lange, 1 m hohe Schutzwand zu errichten. Die Schutzwand ist bis zu in der Flucht dieser Baulinie fort zu führen. Ein Baukörper entlang der Baulinie ersetzt in seiner Ausdehnung diese Schutzwand. In der nördlichen Außenwand des Gebäudes sind ausschließlich zu Reinigungszwecken öffenbare Fenster zulässig.
20. Im Bereich der Flächen mit Pflanzgebot ist je Gebäude eine höchstens 2 m breite sickerungsoffene Zuwegung zulässig. (z.B. schwebende Holzstege) Die Zuwegung zum SO-Fz2-Gebiet erfolgt über den naturbelassenen Waldboden.
21. Einfriedungen oder einfriedender Bewuchs sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig. Hausgärten im herkömmlichen Sinne dürfen hier nicht angelegt werden; die natürliche Vegetation der vorhandenen Flora ist auch in den privaten Bereichen zu kultivieren. Kleine Versorgungsbeete bis höchstens 10 m² je Haus dürfen angelegt und gepflegt werden.
22. Der Rundwanderweg um den südlichen Baggersee herum ist als Kultmeile zu gestalten: Die Installation von Informationstafeln und Exponaten aus Natur und Landschaft sind hier zulässig. Die Präsentation von Traditionskultur und von Kunstwerken ist wegbegleitend im unmittelbaren Bankettbereich zulässig.
23. Die Fußwegbereiche und die zugehörigen Beobachtungsplattformen/-stege sind in den Schutzzonen als ca. 1 m hohe schwebende Holzsteg Konstruktionen auszubilden. Sie sind allseitig mit einem Geländer aus Holz zu versehen.
24. Das Betreiben von Motorbooten ist auf den Gewässern nicht erlaubt. Auf den Gewässern ist jeglicher Wassersport ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist die südöstliche Seefläche zwischen Liegestrand und Steg, in welcher eine gelegentliche Badenutzung zulässig ist. Zur Gewässerpflege darf ein Ruderboot eingesetzt werden.
25. In- und aushäusige Kochstellen im Wald und in einer Entfernung von unter 100 m zum Wald dürfen nicht mit offener Flamme betrieben werden. Dies gilt ebenso für jegliche Art der Beleuchtung mit offener Flamme.
26. Offene Brennstellen und Beheizung mittels Verbrennung sind in einem Abstand unter 100 m zum Wald nicht zulässig. Ausgenommen ist eine am Westrand des Zeltplatzes einzurichtende gesicherte Feuerstelle nach Auflagen des zuständigen Brandschutzprüfers.
27. Bei Erdarbeiten anfallende Böden sind in unmittelbarer Nähe der Gewinnung fachgerecht wieder einzubauen. Der Einbau von Fremdböden ist nicht zulässig. Oberbodenarbeiten sind bei Nässe nicht zulässig
28. Direkte bau- oder betriebsbedingte Individuenverluste sind dadurch zu vermeiden, dass rechtzeitig vor Beginn jeglicher Baumaßnahme Tiere aus dem Baustellenbereich geborgen werden. Der genaue Zeitpunkt für dies vorherige Bergung der Tiere ist deshalb mit einem zeitlichen Vorlauf, d.h. spätestens ein Jahr vor Beginn des jeweiligen Bauabschnitts, in einvernehmlicher Abstimmung bzw. nur mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) festzulegen.
    Die Baustellenbereiche sind dann durch einen 20 cm hohen und in den Boden eingelassenen Schutzzaun vollständig von den Gewässern im Gebiet abzutrennen.
    In der Folge sind im abgetrennten Bereich verbliebene Tiere (Reptilien und Amphibien) durch eine fachkundige Person mittels Begehung und Lebendfallen abzusammeln und auf die außerhalb des Zauns liegende Fläche der CEF-Maßnahme "Ersatzlaichgewässer" umzusetzen.
    Dieses Absammeln vor Baubeginn muss außerhalb der Winterruhe sowie der Fortpflanzungszeit und deshalb Anfang März bis Ende April erfolgen. Der Zaun bleibt über die gesamte Zeit der Baumaßnahmen installiert und ist regelmäßig nach Abstimmung mit der UNB durch eine fachkundige Person auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggf. auszubessern sowie ggf. erneut Tiere umzusetzen.
    In einem Abstand von 0,5 m zum Amphibienzaun ist auf der Seite des Baubereiches zusätzlich ein ortsfester Bauzaun zu errichten, um zu verhindern, dass der Amphibienzaun versehentlich beschädigt wird.
29. Die Baufeldräumung bzw. das Abschieben des Oberbodens hat im Winterhalbjahr vor der Bauphase bzw. vor Beginn der Brutphase der Avifauna zu erfolgen. Falls das Abschieben des Oberbodens während der Brutphase erfolgen soll, sind die Flächen für spätere Bodenbewegung vor Baubeginn zur Sicherstellung, dass keine Brutplätze durch die Baumaßnahmen zerstört werden, von einer fachlich geeigneten Person zu überprüfen.
    Die Maßnahmen bedürfen einer rechtzeitigen und einvernehmlichen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Es ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzurichten. Die Baufelder sind vor Baubeginn rechtzeitig zu begehen, auf Vorkommen von Rote-Liste-Pflanzarten zu kontrollieren und diese Arten innerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen.

1 Als vorgezogene artenschutzrechtliche Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahme (CEF) für die Kreuzkröte und die Zauneidechse wurde ein Ersatzlaichgewässer mit Rohbodenstandorten und Magerrasen in den ufernahen Bereichen entwickelt. (s. Plangenehmigung Nr. 0029/ 04 gemäß NWG vom 10.03.2004). Die Uferbereiche dürfen nicht bepflanzt werden. Die sich durch Sukzession einstellende Vegetation ist dauerhaft zu erhalten. Nur Gehölze sind in diesen Bereichen regelmäßig, mindestens alle zwei Jahre zu entfernen.

2 Auf dem Areal westlich der vorhandenen Geflügelfarm sind die nachbarschützenden Wallanlagen in der Gestalt von Dünenbildung zu erhalten. Die Flächen sind mit nach § 30 BNatSchG geschützten Magerrasen zu entwickeln. Die Flächen sind u.a. abschnittsweise in einem Pflegemahdgang pro Jahr nicht vor dem 15. August eines jeden Jahres unter Entnahme des Mahdgutes zu mähen. Aufwachsende Eichen und Kiefern sind zu beseitigen. Zielzustand ist ein heideartiger, halboffener Charakter mit nur kleinen Gehölzgruppen. Für die Maßnahme benötigter Boden ist aus dem Abbau zu gewinnen; Bauschutt oder fremde Böden sind nicht einzubauen. Pflegemahden sind nur mit Balkenmäher und einer Schnitthöhe von mindestens 10 cm zulässig. Sollte zum Erhalt von Offenbodenbereichen auf den "Flächen für Maßnamen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft" Plaggen erforderlich werden, darf dies nur nach vorheriger einvernehmlicher Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde und nur kleinflächig während der Winterruhe der Zauneidechse (an Frosttagen) erfolgen. Die Uferbereiche dürfen nicht bepflanzt werden. Die sich durch Sukzession einstellende Vegetation ist dauerhaft zu erhalten. Nur Gehölze sind in diesen Bereichen regelmäßig, mindestens alle zwei Jahre zu entfernen.

3 Die zu erwartenden Gehölz- bzw. Waldverluste werden durch eine standortgerechte Gehölzanpflanzung am westlichen und südöstlichen Rand des neuen Stillgewässers kompensiert. Die Flächen werden als "Flächen für Wald" festgesetzt. Es sind auf der gesamten Fläche Laubgehölze nach forstlicher Standortkartierung und unter Beachtung des FoVG (Forstliches Vermehrungsgut Gesetz) zu pflanzen. Pflanzenartenauswahl, Pflanzqualitäten und Pflanzabstände sind vorab mit der zuständigen Waldbehörde (Landkreis Cuxhaven) abzustimmen. Der Zielzustand ist ein standortgerechter, trockener Eichen- und Buchenwald zur Arrondierung der vorhandenen Waldflächen aus Gehölzen der potenziellen natürlichen Vegetation (Tabelle 7-1).
Der Gehölzrand/Waldmantel ist gegenüber der angrenzenden privaten Grünfläche, welche für Ferien-/Freizeitzwecke genutzt wird, und bis dicht ans Gewässerufer in einem 10 m breiten Streifen ausschließlich aus dornigen Straucharten aufzubauen (Crataegus monogyna, Prunus spinosa, Rosa canina). Die Aufforstung ist in den ersten 5 Jahren mit einem Wildschutzzaun zu umgeben.

4 Die nicht standortgerechten Waldbestände sind in Laubwälder nach Standortskartierung vorrangig mit Gehölzarten der potenziell natürlichen Vegetation umzuwandeln. Die Durchforstung ist nach ökologischen Gesichtspunkten vorzunehmen. Die Naturverjüngung ist zu fördern und falls Unterpflanzungen erforderlich, sind diese entsprechend dem oben genannten Ziel vorzunehmen. Einzelne Baumaßnahmen werden als Ausgleichsmaßnahme Teilflächen innerhalb der umzuwandelnden Waldflächen im jeweiligen Genehmigungsverfahren zugeordnet.

5 In Abgrenzung zur bestehenden Geflügelfarm ist eine gestufte, standortgerechte Gehölzanpflanzung vorzunehmen. Die Gehölze sind flächenhaft mit Arten der Pflanzliste für die Wald- und Gehölzaufforstung in einem Abstand von 1,20 m untereinander zu pflanzen. Der Baumanteil darf maximal 20 % betragen.

6 Es ist ein naturnah gestaltetes Gewässer anzulegen, das sich an in der Form und Gestaltung an natürlichen Gewässern orientiert. Es sind Flachwasserzonen zu entwickeln, um für die Fauna wertvolle Strukturen zu schaffen. Es sind Bereich mit einer Wassertiefe von mindestens 1,5 m (Sohltiefe von mindestens 5 m bezogen auf NN) herzustellen, um ein Überwintern wassergebundener Lebewesen auch bei Frost zu ermöglichen und Auswirkungen durch etwaige Wasserstandsschwankungen zu kompensieren. Es sind Böschungen mit unterschiedlichen Neigungen herzustellen. Das Böschungsverhältnis reicht von 1 : 2 bis 1 : 10. Ein Oberbodeneinbau ober- und unterhalb der Wechselwasserzonen ist nicht zulässig.

7 Die Uferbereiche dürfen nicht bepflanzt werden. Die sich durch Sukzession einstellende Vegetation ist dauerhaft zu erhalten. Gehölze über 1,50 m Höhe sind in diesen Bereichen regelmäßig, mindestens alle zwei Jahre per Hand je nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entfernen. Der Gehölzschnitt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Maßnahmen sind jeweils in der ersten Oktoberhälfte eines Jahres durchzuführen. Falls die Gehölzpflege witterungsbedingt nicht möglich ist, so sind sie im anschließenden Winter bei Frost durchzuführen.

8 Es ist je 10 m Uferlinie 1 m² Initialbepflanzung mit je 6 Pflanzen nach Pflanzliste zu besetzen. Über die Bepflanzung ist ein Schutzkorb aus feinmaschigem Maschendraht vorübergehend zu installieren, der für folgende Pflanzabschnitte Wiederverwertung findet. aufkommende Gehölze sind mindestens alle 2 Jahre zu entfernen. Die höher gelegenen Bereiche werden der Sukzession überlassen. Der Auftrag von Oberboden und Ansaaten haben zu unterbleiben.

PFLANZLISTE FÜR DIE WALD- UND GEHÖLZAUFFORSTUNG

Baumarten 1. und 2. Ordnung:

Betula pendula	Sandbirke	Quercus petraea	Traubeneiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Stieleiche		

Sträucher/ Waldmantelergänzung:

Betula pendula	Sandbirke	Pyrus piraster	Wildbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Malus sylvestris	Holzapfel	Salix caprea	Salweide
Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus spinosa	Schlehe		

Initialpflanzung der Röhrichtzone

Butomus umbellatus	Schwanenblume	Scirpus lecustris	Flechtbinse
Lythrum salicaria	Blutweiderich	Juncus inflexus	Blaugrüne Binse
Iris pseudacorus	Schwertlilie	Juncus conglomeratus	Knäuel-Binse
Sagittaria sagittifolia	Pfeilkraut		

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

1. Sämtliche Baukörper sind in ihren oberirdischen Bauteilen als konventionelle Konstruktionen zu errichten. Die Fassaden sind als Sichtmauerwerkskonstruktion oder Holzkonstruktion zu gestalten. Dacheindeckungen sind beschränkt auf natürliche Baustoffe wie Schiefer, Holzschindeln, Soden und unglasierte Tonpfannen. Die maximale Dachneigung beträgt 60°.
2. Auf dem Zeltplatz sind ausschließlich stoffbespannte Holzkonstruktionen in Kegelform (Tipis) zulässig. Bäume dürfen nicht gefällt werden.
3. Zur Errichtung eines Turms ist nur eine nach außen hin geschlossen erscheinende Konstruktion zulässig. Die Außenwände sind als lichte Holzbrettschalung mit Luft-/Lichtschlitzen (je maximal 5 cm breit) auszuführen.
4. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
5. Sämtliche Verkehrsflächen, Parkplätze und Zuwegungen sind versickerungsoffen herzustellen. Das Wegenetz ist in wassergebundener Gelbdecke zu gestalten. Die Fahrwege und Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen wahlweise auch mit sickerungsfähiger Schotterdecke oder mit Drainpflaster mit hohem Fugenanteil ausgebaut werden.
6. Oberflächenwasser und Dachflächenwasser sind in der Nähe des Auffangens über ein offenes System von Gräben und Mulden mit mit Rückhalte- und Sickerfunktion in die offenen Wasserflächen des Baggersees oder des neu anzulegenden nördlichen Stillgewässers einzuleiten. Die Bemessung der Rückhaltung muss mit 30 % des Bemessungsereignisses beaufschlagt werden.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die Festsetzungen der von diesem Bebauungsplan erfassten Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Nordholz-Siedlung (Peilstelle)", Nordholz werden bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 35 "Hartsteinwerk" Teilbereich B , Nordholz unwirksam.

Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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, Museum Burg Bederkesa, unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und 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.

Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cuxhaven als untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebiets für das Wasserwerk Drangst, Süderwisch und Altenwalde, festgesetzt mit Verordnung vom 15.07.2020. Die Schutzbestimmungen der Verordnungen sind zu beachten."

Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes wurden neben den dargestellten noch weitere nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG geschützte Biotope erfasst. Handlungen, die diese zerstören oder in sonstiger Weise beeinträchtigen, sind verboten. Von diesen Verboten des Absatzes 2 kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Die Maßnahmen sind rechtzeitig und einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Falle der Beseitigung von Bäumen oder bei Gewässerbaumaßnahmen sind die Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einzuhalten.

Bevor Gehölze gefällt werden, sind diese vor der Beseitigung auf Quartiere von Fledermäusen oder Bruthöhlen zu untersuchen. Sollten Quartiere festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Vor der Durchführung von Gewässerbaumaßnahmen ist das betroffene Gewässer auf das Vorkommen von Amphibien einschließlich Laich zu untersuchen. Sofern Amphibienbestände im Gewässer festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Gemäß § 39 BNatSchG dürfen Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres weder entfernt noch abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

Die beiden zu schützenden und zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Vorgaben zum Artenschutz sind im Rahmen konkreter Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu berücksichtigen.

Fluglärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einflussbereich des Nato-Flugplatzes Nordholz und unterhalb der Platzrunde des Flugplatzes Nordholz-Spieka. Durch die militärische und zivile Nutzung des Flugplatzes ist mit Fluglärm zu rechnen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmimmissionen geltend gemacht werden.

Altlasten / Kampfmittel

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass auf Grund der räumlichen Nähe zum Marinefliegerkommando Nordholz nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Sofern eine Kampfmittelerkundung und daraus resultierend eine Kampfmittelräumung erforderlich werden sollte, ist dies ggf. von Seiten des Grundstückseigentümers/Bauherren durchzuführen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste diesen Bebauungsplan Nr. 35, "Hartsteinwerk",Teilbereich B, Nordholz, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Wurster Nordseeküste, den 09. Juli 2021

(L.S.) gez. Itjen
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Architekt und Stadtplaner Dipl.-Ing. Raymund Reisdorff, Kleine Hardewiek 12, 27472 Cuxhaven

Cuxhaven, den 09. Juli 2021

gez. Reisdorff
Planverfasser

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf (2019)

© 2019 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 13. Dezember 2019). 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.

Cuxhaven, den 09. Juli 2021

(Amtliche Vermessungsstelle)

(L.S.) gez. Börner
Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Nordholz hat in seiner Sitzung am 27. Juni 2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Hartsteinwerk", Teilbereich B, Nordholz beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 (1) BauGB am 14. Mai 2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wurster Nordseeküste, den 09. Juli 2021

(L.S.) gez. Itjen
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat in seiner Sitzung am .... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 "Hartsteinwerk", Teilbereich B, Nordholz und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23. April 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 30. April 2021 bis 31. Mai 2021 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Wurster Nordseeküste, den 09. Juli 2021

(L.S.) gez. Itjen
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat den Bebauungsplan Nr. 35 "Hartsteinwerk" Teilbereich B, Nordholz nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 08. Juli 2021 als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Wurster Nordseeküste, den 09. Juli 2021

(L.S.) gez. Itjen
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr.35 "Hartsteinwerk" Teilbereich B, Nordholz ist gemäß § 10 (3) BauGB am 05. August 2021 im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 35 "Hartsteinwerk" Teilbereich B, Nordholz ist damit am 05. August 2021 in Kraft getreten.

Wurster Nordseeküste, den 12. August 2021

(L.S.) gez. Itjen
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr 35 "Hartsteinwerk" Teilbereich B, Nordholz ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wurster Nordseeküste, den ....

Bürgermeister

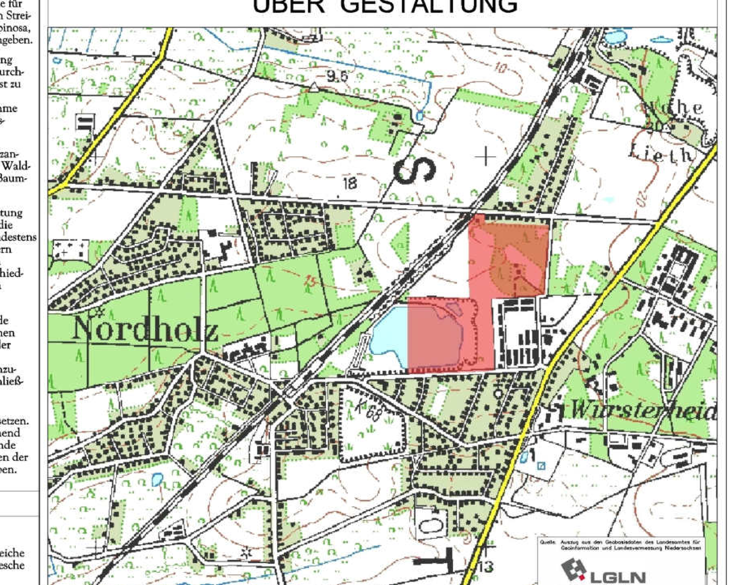
- ABSCHRIFT -

GEMEINDE WURSTER NORDSEEKÜSTE
LANDKREIS CUXHAVEN

SATZUNG DER GEMEINDE WURSTER NORDSEEKÜSTE ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 35

"HARTSTEINWERK" TEILBEREICH B, NORDHOLZ
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25.000

STAND 07. JULI 2021

Cux GS-Projektgesellschaft GmbH
Gerhard Schlichting
Postfach 575
27455 Cuxhaven

Dipl.-Ing. Raymund Reisdorff
Architekt + Stadtplaner
Kleine Hardewiek 12
27472 Cuxhaven
Ruf +49 (0)4721 - 37738
Fax +49 (0)4721 - 32962
reisdorff@AFAC.de