

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Beverstedt diesen Bebauungsplan Nr. 20 "Haßbütteler Weg", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Beverstedt, den 11.11.2021
gez. Dieckmann
Bürgermeister L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Beverstedt hat in seiner Sitzung am 09.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Haßbütteler Weg", beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beverstedt, den 11.11.2021
gez. Dieckmann
Bürgermeister L.S.

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

©2021 LGLN
Landsamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.02.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den 04.11.2021
gez. Mittelstädt
Off. best. Verm.-Ing. L.S.

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Haßbütteler Weg“ wurde ausgearbeitet von der
Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme) Fax: 04261 / 929390
Tel.: 04261 / 929350 E-Mail: info@pgn-architekten.de
Rotenburg (Wümme), den 02.11.2021
gez. Diercks
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Beverstedt hat in seiner Sitzung am 09.12.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Haßbütteler Weg“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 31.05.2021 bis 30.06.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Beverstedt, den 11.11.2021
gez. Dieckmann
Bürgermeister L.S.

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Beverstedt hat den Bebauungsplan Nr. 20 "Haßbütteler Weg" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.11.2021 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Beverstedt, den 11.11.2021
gez. Dieckmann
Bürgermeister L.S.

6. Inkrafttreten

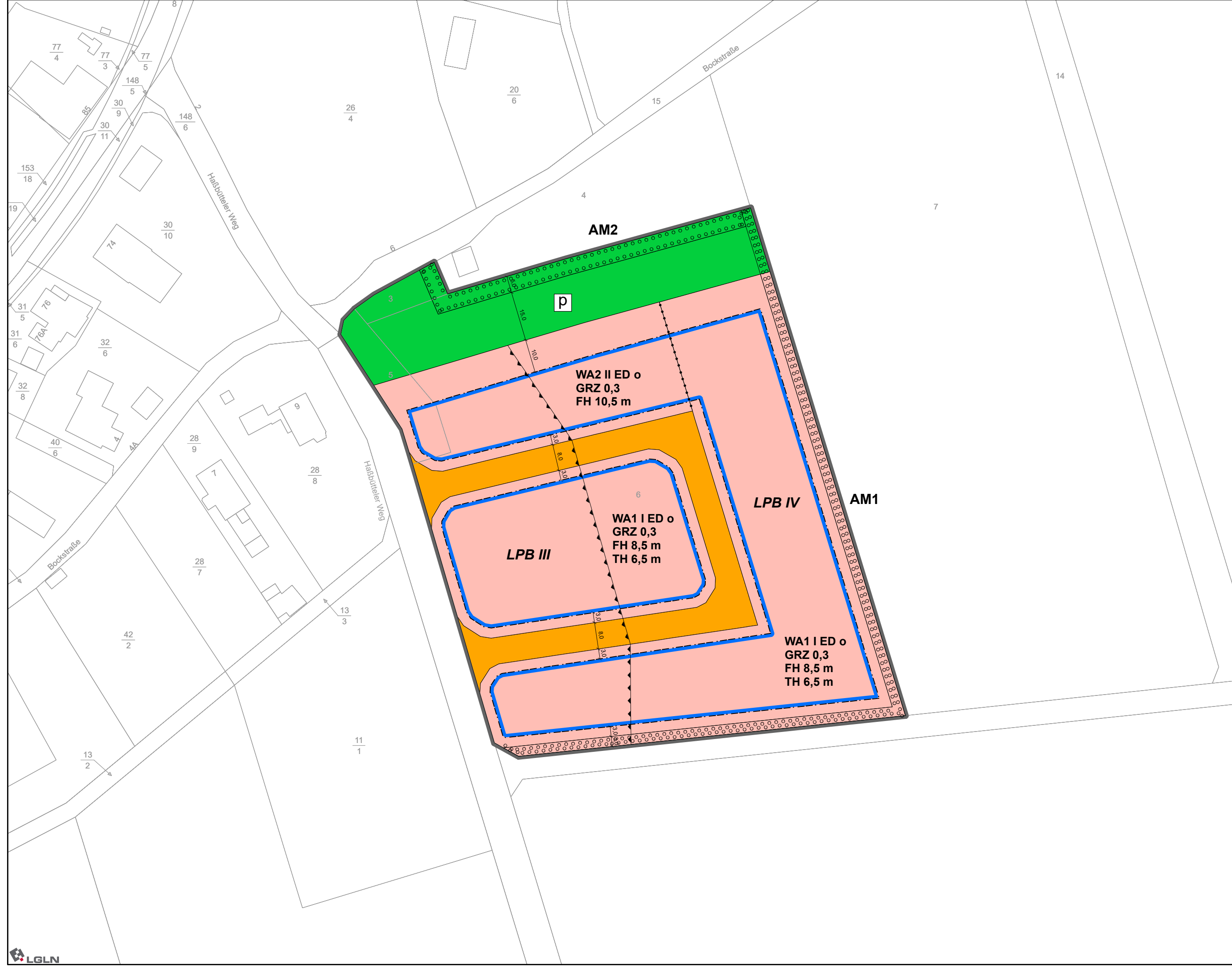
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 20 "Haßbütteler Weg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 16.12.2021 rechtsverbindlich geworden.

Beverstedt, den 20.12.2021
gez. Dieckmann
Bürgermeister L.S.

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 20 "Haßbütteler Weg" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Beverstedt, den
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) NR. 1 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§9 (1) NR. 2 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§9 (1) NR. 3 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten muss die Größe der Baugrundstücke bei einem Einzelhaus mindestens 700 m² und bei einer Doppelhaushälfte mindestens 350 m² betragen.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN (§9 (1) NR. 6 BAUGB)

4.1 In den mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
4.2 In dem mit WA2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 4 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

5. PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§9 (1) NR. 15 BAUGB)

In der privaten Grünfläche sind gärtnerische Nutzungen zulässig. Bei Bedarf kann die Fläche auch der Versickerung von Oberflächenwasser dienen. Sonstige bauliche Anlagen jeglicher Art sind, mit Ausnahme von Einzäunungen, unzulässig.

6. IMMISSIONSSCHUTZ (§9 (1) NR. 24 BAUGB)

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ist beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 die erforderliche Luftschalldämmung der Außenfassaden einzuhalten. Der Nachweis über die Einhaltung ist nach DIN 4109-2 Abschnitt 4.4 zu führen.

Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenfassaden ist auch im Lüftungszustand sicherzustellen. Gebäudeabschirmungen (Anordnung schutzbedürftiger Räume auf der abgewandten Gebäudeseite) können nach DIN 4109-2 Abschnitt 4.4.5 ohne besonderen Nachweis bei offener Bauweise um eine Lärmpegelbereichsstufe (5 dB) und bei geschlossener Bauweise um zwei Lärmpegelbereichsstufen (10 dB) gemindert werden.

Die folgenden Luftschalldämmungen sind durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich III		
Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.	erf. R'w,ges =	35 dB
Büro Räume u.ä.	erf. R'w,ges =	30 dB
Lärmpegelbereich IV		
Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.	erf. R'w,ges =	40 dB
Büro Räume u.ä.	erf. R'w,ges =	35 dB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)

AM1
Innerhalb der 3 m breiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 60/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 60/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 60/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 60/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 60/100
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 60/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämmlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,00 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Sträucher sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

AM2
Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein naturnaher Strauchsaum zu entwickeln. Die Artenauswahl und die Qualität der Pflanzen sind der Tabelle AM 1 der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu entnehmen.

Pflanzverband: 1 Pflanze pro m².

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. STELLPLÄTZE (§ 84 (1) NR. 2 NBAUO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind mindestens zwei Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

2. DÄCHER (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind (mit Ausnahme von Gründächern, die dauerhaft erhalten bleiben, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 16° und maximal 50° zulässig.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sollten (mit Ausnahme von Terrassenüberdachungen) Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung von weniger als 5° als Gründach hergestellt werden.

3. GEBÄUDEHÖHE (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe baulicher Anlagen die festgesetzte Firsthöhe (FH) bzw. First- und Traufhöhen (TH) nicht überschreiten.

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante der Erdgeschossfußböden (OKFF) eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

3.3 Bezugspunkt für die maximal zulässige FH, TH und OKFF ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

4. EINFRIEDUNGEN (§ 84 (3) NR. 3 NBAUO)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen nur als Hecken oder Zäune zulässig.

5. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN (§ 84 (3) NR. 6 NBAUO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind aus ökologischen Gründen Flächen, die nicht für bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 NBauO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind unzulässig.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
WA1 / WA2 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)
I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO)
FH Firsthöhe als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)
TH Traufhöhe als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
o Offene Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO, § 22 (2) BauNVO)
 Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO, § 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5. Grünflächen

Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 Private Grünflächen

6. Naturschutz

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
AM1 / AM2 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Lärmpegelbereiche
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 (5) BauNVO)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



ORTSCHAFT BOKEL GEMEINDE BEVERSTEDT Landkreis Cuxhaven

BEBAUUNGSPLAN NR. 20 - Haßbütteler Weg -

- Mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO -
- Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB -
- Abschrift -