

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. 17 "Köpenweg II", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Beverstedt, den
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Beverstedt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Köpenweg II" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beverstedt, den
Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

2022
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.09.2022). 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.

Bremerhaven, den
Katasteramt

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 "Köpenweg II" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Beverstedt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 "Köpenweg II" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

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

Beverstedt, den
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Beverstedt hat den Bebauungsplan Nr. 17 "Köpenweg II" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Beverstedt, den
Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 17 "Köpenweg II" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

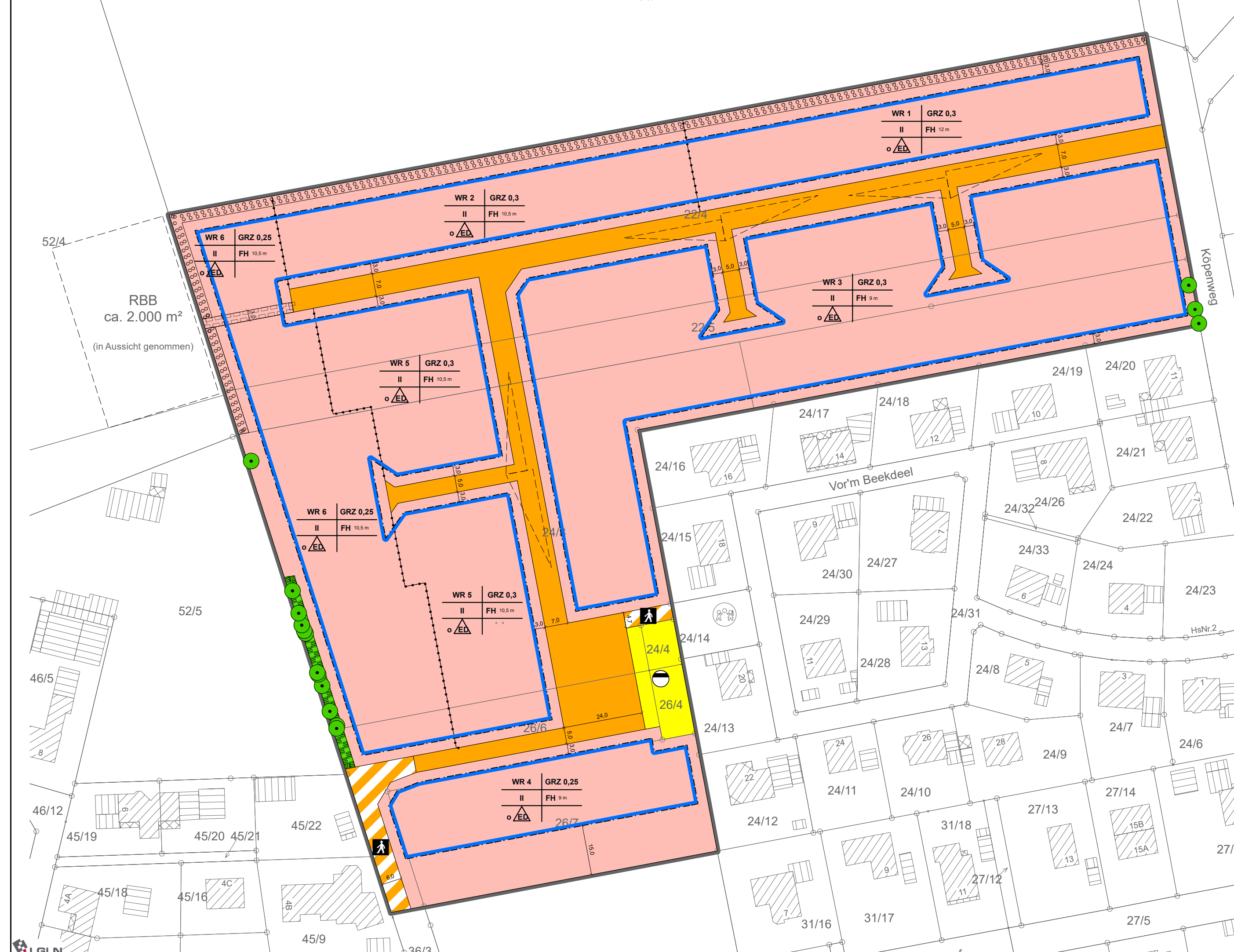
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Beverstedt, den
Bürgermeister

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 17 "Köpenweg II" 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 Reinen Wohngebieten sind die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

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

In den Reinen Wohngebieten muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 600 m² bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern mindestens 300 m² je Doppelhaushälfte betragen.

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

In den mit WR2, WR3, WR4, WR5 und WR6 gekennzeichneten Reinen Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

5. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche dient der unterirdischen Ableitung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers.

6. ERHALT VON BÄUMEN (§ 9 (1) NR. 25B BAUGB)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (Stieleiche) sind zur Durchgrünung des Plangebietes vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. Dabei ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden. Bei allen Hoch- und Tiefbaummaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

7.1 Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke

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

Folgende Arten sind zu verwenden:

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

* 2 | v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sammlungsunterlage, 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 Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

7.2 Anpflanzung von Bäumen je Baugrundstück

Die Baugrundstücke in den Reinen Wohngebieten sind durch Bäume zu gliedern. Pro Baugrundstück sind ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffenden Lokalsorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Die Obstbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Einzug zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. STELLPLÄTZE (§ 84 (1) NR. 2 NBAUO)

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

2. DÄCHER (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

2.1 In den Reinen 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 Reinen Wohngebieten sollen (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 Reinen Wohngebieten darf die Höhe baulicher Anlagen die festgesetzten Firsthöhen (FH) nicht überschreiten.

3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe (FH) durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zum jeweiligen Dachrand einen seitlichen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind unzulässig.

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

3.4 Bezugspunkt für die maximal zulässige FH 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 Reinen Wohngebieten sind Einfriedungen nur als heimische Hecken oder Zäune zulässig. U.a. könnten folgende Arten als Heckenpflanze verwendet werden:

- Hainbuche – *Carpinus betulus*
- Feldahorn – *Acer campestre*
- Rotbuche – *Fagus sylvatica*
- Liguster – *Ligustrum vulgare*

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

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

In den Reinen 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.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. ALLTASTEN

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Cuxhaven unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3. ARCHÄOLOGIE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Untermehmer. 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.

4. BAUGEBOT

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erwerb eines Grundstückes im Kaufvertrag eine Verpflichtung festgelegt wird, das Grundstück innerhalb von 5 Jahren ab Eigentumsübergang, frühestens jedoch ab Baureife des Grundstückes, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, zu bebauen.

5. ARTENSCHUTZ

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vorkehrungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Die Rodung des Gehölzbestandes ist, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Die Gehölze sind vor der Rodung nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Sind Tiere vorhanden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Des Weiteren ist vorsorglich das vorhandene Regenrückhaltebecken vor Baubeginn auf ein Vorkommen von Amphibien zu untersuchen.

6. SICHTDREIECKE

In den Einmündungsbereichen der Stichstraßen sind, wie eingezeichnet, gemäß RAST 06 Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 3 m / 30 m vorzusehen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

7. REGENWASSER

Im Sinne des Klimaschutzes soll das Regenwasser auf den Grundstücken durch entsprechende Maßnahmen wie z.B. den Bau einer Zisterne mit mindestens 2 m³ Fassungsvermögen zurückgehalten und für die Gartenbewässerung verwendet werden.

8. NATURNAHE GESTALTUNG

Die Anlagen für die Oberflächenwasserbeseitigung sind naturnah zu gestalten. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen nur im erforderlichen Maße versiegelt werden. Die übrigen Versiegelten Flächen sind zu begrünen.

9. SCHUTZ EINER WALLHECKE

Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Fläche für Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes befindet sich eine Wallhecke, gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG. Diese ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bodenauffüllungen und Abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich der Wallhecken sind nicht zulässig.

10. IMMISSIONEN

Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z.B. durch Gülleausbringung, Silagetransport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind im Sinne des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes zu tolerieren.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WR1 – WR6 Reine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) Nr. 2 BauNVO, § 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
FH Firsthöhe als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO, § 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Hier: Fuß- und Radweg

5. Ver- und Entsorgung

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Hier: Oberflächenwasserbeseitigung

6. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

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

Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (1) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

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

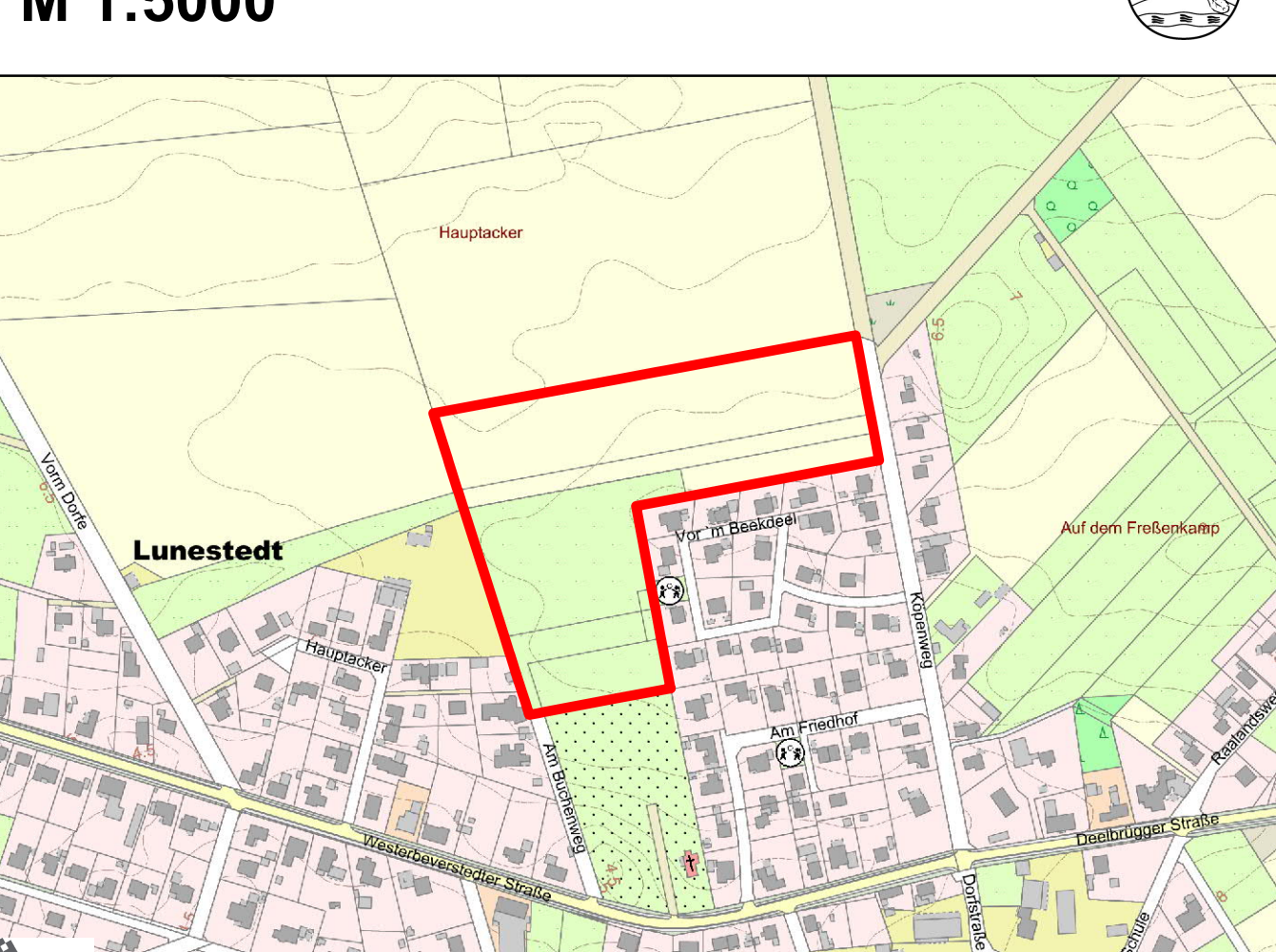
8. Hinweise

Sichtdreiecke (RAST 06)

9. Nachrichtliche Übernahmen

Wallhecke (§ 22 (3) NAGBNatSchG)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



ORTSCHAFT LUNESTEDT GEMEINDE BEVERSTEDT Landkreis Cuxhaven

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 - Köpenweg II -

- Mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO -

- Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB -

- Urschrift -

