

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Beverstedt diesen Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Beverstedt, den ..... (Siegel)

..... Bürgermeister

**Verfahrensvermerke  
Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Beverstedt, den ..... Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Bokel Flur 19 Maßstab: 1 : 1000

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

© 2017 **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osterndorf - Katasteramt Wesermünde -

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.02.2017).  
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.

Hansestadt Buxtehude, den ..... (Siegel)

..... Dr.-Ing. Christian Hesse  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

**Planverfasser**

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro TOPOS, Dedestr. 10, 26135 Oldenburg, Oldenburg, den ..... (Planverfasser)

**Beschleunigtes Verfahren / Öffentliche Auslegung**

Dieser Bebauungsplan wird gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt; es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie § 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 ..... öffentlich ausgelegen.

Beverstedt, den ..... Bürgermeister

**Erneute öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Beverstedt, den ..... Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

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

Beverstedt, den ..... Bürgermeister

**In Kraft treten**

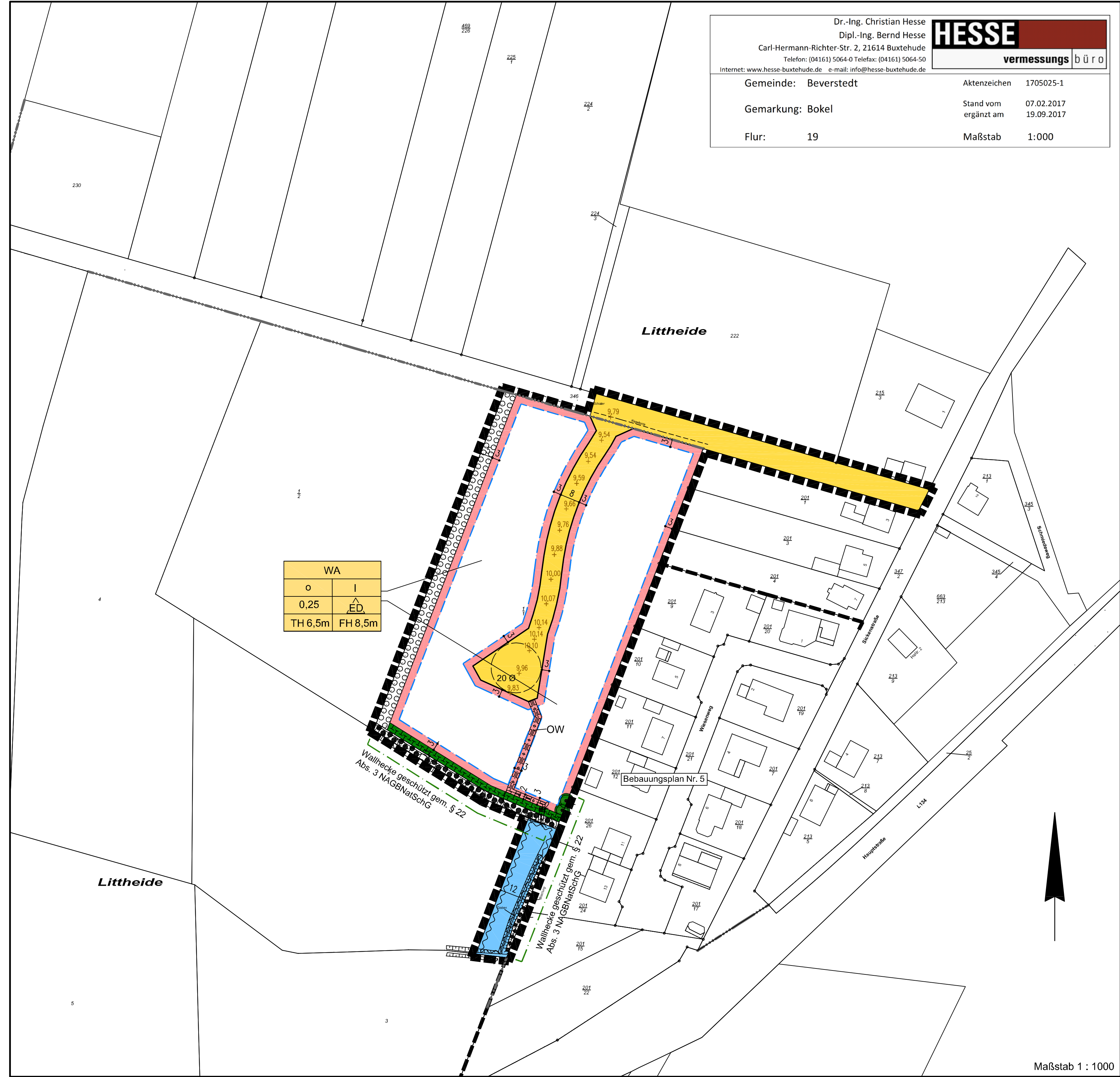
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Beverstedt, den ..... Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach in Kraft treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Beverstedt, den ..... (Unterschrift)



Dr.-Ing. Christian Hesse  
Dipl.-Ing. Bernd Hesse  
Carl-Hermann-Richter-Str. 2, 21614 Buxtehude  
Telefon: (04161) 5064-0 Telefax: (04161) 5064-50  
Internet: www.hesse-buxtehude.de e-mail: info@hesse-buxtehude.de

**HESSE**  
vermessungs büro

Gemeinde: Beverstedt Aktenzeichen 1705025-1  
Stand vom 07.02.2017 ergänzt am 19.09.2017  
Gemarkung: Bokel  
Flur: 19 Maßstab 1:000

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
1. Art der baulichen Nutzung	<b>WA</b> allgemeine Wohngebiete	1. Belange der Archäologische Denkmalpflege Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologische Denkmalpflege des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Archäologische Denkmalpflege vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Maß der baulichen Nutzung	<b>0,25</b> Grundflächenzahl <b>I</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	2. Belange des Artenschutzes Bei der Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind die Bestimmungen der §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz zu beachten. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände muss sichergestellt werden, dass Fällungs- und Bodenarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d. h. nicht vom 01. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Sollten dennoch Arbeiten wie die oben genannten innerhalb des vorgenannten Zeitraums durchgeführt werden, sind die betroffenen Bereiche zuvor durch eine fachkundige Person artenschutzrechtlich überprüfen zu lassen und es ist daraufhin eine Ausnahme genehmigung beim Landkreis Cuxhaven zu beantragen.
Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugs punkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 3	<b>TH</b> Traufhöhe <b>FH</b> Firsthöhe <b>9,58</b> Höhenbezugspunkt (m NN)	3. Schutz von vorhandenem Bewuchs bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Bei der Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze	<b>o</b> offene Bauweise <b>ED</b> nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig <b>---</b> Baugrenze	4. Hinweis zum barrierefreien Bauen Es wird empfohlen bei der Errichtung von Gebäuden ein Mindestmaß an Barrierefreiheit (mindestens im Erdgeschoss) vorzusehen.
4. Verkehrsflächen	<b>---</b> Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5. Hinweis auf die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft	<b>---</b> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung Nr. 6 <b>---</b> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; siehe textliche Festsetzung Nr. 8 <b>---</b> Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern siehe textliche Festsetzung Nr. 7 <b>o</b> Zu erhaltende Bäume	6. Wasserrückhaltung und die Regelung des Wasserabflusses Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) vom 17. Dezember 2010, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) geändert worden ist. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist.
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	<b>---</b> Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; siehe textliche Festsetzung Nr. 10	
7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	<b>---</b> unterirdisch <b>OW</b> Oberflächenwasser	
8. Sonstige Planzeichen	<b>---</b> mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger zu beladende Fläche; siehe textliche Festsetzung Nr. 9 <b>---</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans <b>---</b> anschließende Bebauungspläne	

- I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO (1990)**
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden alle in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie Garagen, überdachte Stellplätze (Carparks) sowie sonstige Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
  - Die festgesetzten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) und Oberkanten des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK) stellen Höchstgrenzen über dem jeweils maßgeblichen Höhenbezugspunkt dar. Die Oberkante (OK) des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) beträgt höchstens 0,5 m über dem jeweils maßgeblichen Höhenbezugspunkt. Als Traufhöhe gilt die traufseitige Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Als Dachfirst gilt die obere Schnittkante der Dachoberflächen. Für die vor genannten Höhenfestsetzungen maßgeblich, ist der bezogen auf die Mitte der jeweiligen baulichen Anlage nächstgelegene, zeichnerisch im Verlauf der Straßenverkehrsfläche festgesetzte Höhenbezugspunkt (Bezugshöhe in m NN); liegen zwei Höhenbezugspunkte in gleicher Entfernung ist der höhere Bezugspunkt maßgebend (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
  - Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt im Falle einer Einzelhausbebauung 700 m²; bei Baugrundstücken mit Doppelhausbebauung beträgt sie insgesamt 750 m² (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
  - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist je Baugrundstück gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mindestens ein regionstypischer Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nicht angewachsene, abgestorbene bzw. abgängige Obstbäume sind zu ersetzen.
  - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB flächendeckend mit standortheimischen Laubbäumen und/oder Großsträuchern zu bepflanzen und als dichte Bepflanzung dauerhaft zu erhalten. Nicht angewachsene, abgestorbene bzw. abgängige Gehölze sind stets durch neue, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze nach der heutigen potentiell natürlichen Vegetation (hpnV) wie z.B. Erle (Alnus glutinosa), Moorbirke (Betula pubescens.), Eiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Ohrweide (Salix aurita), Grauweide (Salix cinerea) und/oder hochstämmige Obstgehölze zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt für Bäume ca. 3,00 m, dazwischen sind Sträucher mit einem Abstand von ca. 1,00 m bis 1,20 m zu setzen. Die oben genannten Maßnahmen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers und spätestens ab der auf den Einzug (Anmeldedatum) folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
  - Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen standortheimischen Laubgehölze und die vorhandenen, im Plan nachrichtliche gekennzeichneten Wahlhecken (Schutzobjekte nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG) dauerhaft zu erhalten. Alle Handlungen am Wall, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind unzulässig. Bodenauffüllungen und Abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich der Heckenstruktur sind ebenfalls nicht zulässig. Bei natürlichem Abgang der Bäume oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichwertiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen. Vorhandene oder entstehende Lücken im Gehölzbestand sind durch Nachpflanzung zu ergänzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB). Als standortheimische Laubgehölze für Nach- und Ersatzpflanzungen sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 genannten Arten zulässig. Die oben genannten Maßnahmen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers und spätestens ab der auf den Einzug (Anmeldedatum) folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
  - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft ist zur Entwicklung einer die Wallhecke begleitenden Gras- und Staudensaumes (Pufferzone 3 m) höchstens 2-mal im Jahr zu mähen, im Übrigen aber dauerhaft der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Eine gärtnerische Nutzung sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die oben genannten Maßnahmen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers und spätestens ab der auf den Einzug (Anmeldedatum) folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
  - Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zu Gunsten der Erschließungs- und Leitungsträger festgesetzt. Innerhalb der Flächen ist die Führung einer unterirdischen Leitung zur Oberflächenentwässerung (OW) zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21).
  - Auf der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, sowie der Gewässerunterhaltung zulässig. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 BauGB).
- II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO**
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die allgemeinen Wohngebiete (WA) des Bebauungsplanes Nr. 18 "Littheide", Ortschaft Bokel, Gemeinde Beverstedt.
- Hinweis auf den Bußgeldtatbestand: Ordnungswidrig handelt, wer gegen eine der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO).
- Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalm- sowie Zeltedächer zulässig. Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 16 Grad und höchstens 50 Grad herzustellen. Die geneigte Dachfläche darf auf höchstens 1/3 der Traufhöhe von Erkern und Dachgauben unterbrochen werden. Die vorgenannten Vorschriften zur Dachgestaltung gelten nicht für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze, Krüppelwalm- und Friesengiebel sowie für sonstige Gebäudeteile, soweit sie untergeordnet sind.
  - Es sind je Wohnung mindestens zwei Einstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.

# GEMEINDE BEVERSTEDT ORTSCHAFT BOKEL BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "LITTHEIDE"

(beschleunigtes Verfahren)

Übersichtsplan M:1:5.000

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts- und Katasterinformationssystem (ALKIS)

## mit örtlichen Bauvorschriften

T3/D:/Acad-Daten/Beverstedt/Bokel/B18\_Littheide/B18\_v2c\_Littheide.dwg

Fassung für Verfahren gem. BauGB/Vorentwurf + § 4 (+) / § 4 (2) / § 3 (2) + § 3 (3) + § 13a -130f-§ 10  
Datum: 25.09.2017/13.12.2017