

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO (1990)

1. 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.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie sonstige Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
3. 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).
4. 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).
5. 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.
6. 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.
7. 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 Wallhecken (Schutzob-

jekte 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 gleichartiger 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.

8. 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.
9. 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).
10. 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).

1. Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalm- sowie Zeltdächer 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 Trauflänge von Erkern und Dachgauben unterbrochen werden. Die vorgenannten Vorschriften zur Dachgestaltung gelten nicht für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze, Krüppelwalme und Friesengiebel sowie für sonstige Gebäudeteile, soweit sie untergeordnet sind.
2. Es sind je Wohnung mindestens zwei Einstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Belange der Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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. 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 Ausnahmegenehmigung beim Landkreis Cuxhaven zu beantragen.

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.

4. Hinweis zum barrierefreien Bauen

Es wird empfohlen bei der Errichtung von Gebäuden ein Mindestmaß an Barrierefreiheit (mindestens im Erdgeschoss) vorzusehen.

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.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) 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.

NUTZUNGSSCHEMA

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA):

| WA | | |
|----------|----------|---|
| o | I |  |
| 0,25 | | |
| TH 6,5 m | FH 8,5 m | |