

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und 8, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Beverstedt diesen Bebauungsplan Nr. 14 , bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Beverstedt, den 09.12.2014

(Siegel) gez. Voigts
Voigts
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.07.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Beverstedt, den 09.12.2014

(Siegel) gez. Voigts
Voigts
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000
Gemarkung Westerbeverstedt, Flur 6, Az.: L4-180/2014
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2014 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Herausgeber: 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 Mai 2014). 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.

(Stempel)

Bremerhaven, den 23.01.2015

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Wesermünde
Borrisstraße 46 27570 Bremerhaven

..... gez. Ahlf
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Planungsbüro TOPOS , Destr. 10, 26135 Oldenburg.

Oldenburg, den 09.12.2014

..... gez. Homm
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.09.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15.10.2014 bis 14.11.2014 einschl. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Beverstedt, den 09.12.2014

(Siegel) gez. Voigts
Voigts
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.12.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Beverstedt, den 09.12.2014

(Siegel) gez. Voigts
Voigts
Bürgermeister

In Kraft treten

Der vom Rat der Gemeinde als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.01.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 08.01.2015 rechtsverbindlich geworden.

Beverstedt, den 09.01.2015

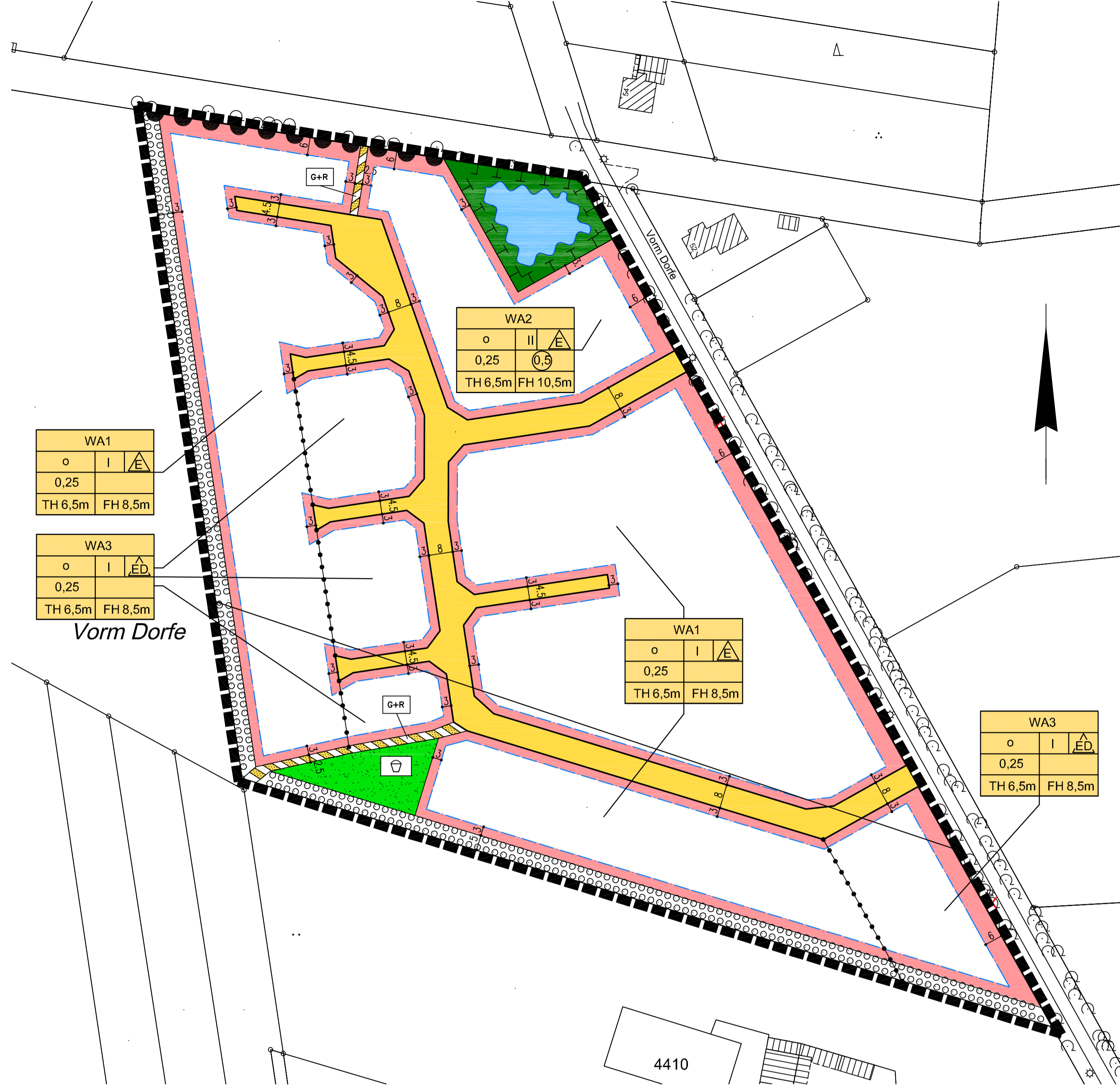
..... gez. Voigts
Voigts
Bürgermeister

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)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
WA allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
 0,25 Grundflächenzahl
 0,5 Geschosflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse (§ 16(4) Bau NVO) als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 3
 TH Traufhöhe
 FH Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
 - - - - - Baugrenze
 o offene Bauweise
 A nur Einzelhäuser zulässig
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Bereich ohne Ein- Ausfahrt

Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung:
 G+R Geh- und Radweg

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung Nr. 6
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft siehe textliche Festsetzung Nr. 7

7. Grünflächen
 Grünfläche
 Zweckbestimmung:
 Spielplatz

8. Sonstige Planzeichen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Maßstab 1 : 1.000

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 Bebauungsplans.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig; dies gilt nicht gegenüber den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Geh- und Radweg (G+R).
- Die festgesetzten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) und Oberkanten des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK) sind Höchstgrenzen gemessen über der Fahrbahnmittlinie der vorgelagerten erschließenden Straße im Ausbauzustand und sind bezogen auf die Mitte der jeweiligen baulichen Anlage. Die Oberkante (OK) des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) beträgt höchstens 0,5 m. Als Traufhöhe gilt die traufseitige Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Als Dachfirst gilt die obere Schnittkante der Dachoberflächen (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 standortheimischer Großstrauch oder Laubbäum oder ein Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 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.
- Auf den überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzten Flächen sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, sowie der Gewässerunterhaltung zulässig; eine Regenrückhaltung ist naturnah, ohne Grundwasseranschluss und ohne Versiegelung anzulegen. Die Böschungen sind mit wechselnden Radianen und Neigungen zwischen 1 : 2 und 1 : 5 auszuführen. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Außerhalb der wechselfeuchten Zonen sind die Flächen naturnah mit Gehölzinseln im Wechsel mit Gras- und Staudenfluren anzulegen und dauerhaft so zu erhalten; Maßnahmen nach Satz 1 bleiben zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 16 und Nr. 20 BauGB).

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die allgemeinen Wohngebiete (WA) des Bebauungsplanes Nr. 14 "Vorm Dorfe".
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.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Belange des Denkmalschutzes
 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 Unteren Denkmalschutzbehörde 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 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 Füllungs- 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 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu beantragen.
- 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.
- Hinweis zum barrierefreien Bauen
 Es wird empfohlen bei der Errichtung von Gebäuden ein Mindestmaß an Barrierefreiheit (vgl. DIN 18040, mindestens im Erdgeschoss) vorzusehen.

**GEMEINDE BEVERSTEDT
ORTSCHAFT LUNESTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. 14
"VORM DORFE"**

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan M.1:5.000

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), (c) LGLN

- beglaubigte Abschrift -

T3:D:\Acad-Daten\SG_Beverstedt\Lunestedt\B14\GIS_UTMB14_v2c.dwg

Fassung für Verfahren: Verentwurf / § 4 (1) BauGB / § 4 (2) BauGB / § 3 (2) BauGB / § 3 (3) BauGB / § 13a BauGB / § 10 BauGB
 Datum: 17.09.2014/09.12.2014