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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Beverstedt hat in seiner Sitzung am 09.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Haßbütteler

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.

L.S.

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

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

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Regionaldirektion Otterndor

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 Öff. best. Verm.-Ing

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 "Haßbütteler Weg" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH 27356 Rotenburg (Wümme)

Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390 E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 02.11.2021

gez. Diercks

4. Öffentliche Auslegung

Planverfasser

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

Beverstedt, den 11.11.2021

gez. Dieckmann Bürgermeister

L.S.

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

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 20 "Haßbütteler Weg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.12.2021 ortsüblich bekannt

Der Bebauungsplan ist damit am 16.12.2021 rechtsverbindlich geworden.

Beverstedt, den 20.12.2021

gez. Dieckmann Bürgermeister

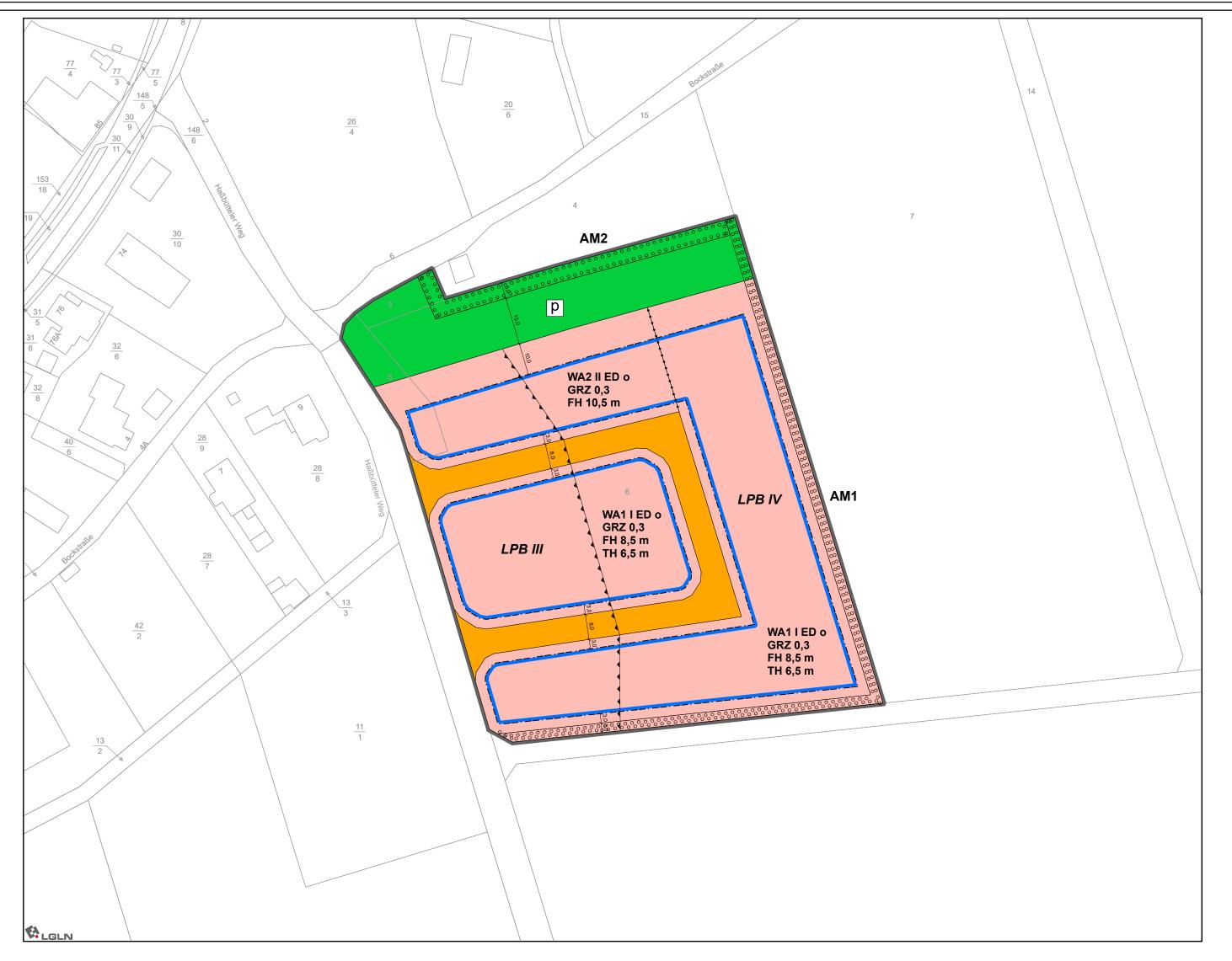
L.S.

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 20 "Haßbütteler Weg" sind eine Verletzung von Verfahrensund 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

Büroräume u.ä.

Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. erf. R'w,res = 35 dB erf. $R'_{w.res}$ = 30 dB

Lärmpegelbereich IV Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB Büroräume u.ä.

erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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	·	•
Betula pendula	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
Fagus sylvatica	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
Quercus robur	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
		101 0001100
Corvius avellana	l Haselnuss	13i v S 80/120
Corylus avellana Crataegus monogyna	Haselnuss Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120 3 j. v. S. 60/100
Crataegus monogyna Prunus spinosa	Haselnuss Eingriffeliger Weißdorn Schlehe	3 j. v. S. 80/120 3 j. v. S. 60/100 1 j. v. S. 60/100
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 60/100
Crataegus monogyna Prunus spinosa	Eingriffeliger Weißdorn Schlehe	3 j. v. S. 60/100 1 j. v. S. 60/100
Crataegus monogyna Prunus spinosa Rhamnus frangula	Eingriffeliger Weißdorn Schlehe Faulbaum	3 j. v. S. 60/100 1 j. v. S. 60/100 3 j. v. S. 80/120

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.

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

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anoflanzen 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

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

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

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

4. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN

Beverstedt, eingesehen werden.

Bebauungsplanes, zu bebauen.

5. BAUGEBOT

6. ARTENSCHUTZ

November 2017 (BGBI. I S. 3786).

2. ALTLASTEN

3. ARCHÄOLOGIE

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

HINWEISE

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche

Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis

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 Unternehmer. 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

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der

Fassung von Juli 2016 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium

für Soziales, Frauen und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 2019, S. 83). Die

DIN 4109 kann außerdem im Rathaus der Gemeinde Beverstedt, Schulstraße 2, 27616

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

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG

nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche

Vermeidungsmaßnahme sind zu beachten, dass die Rodung der Gehölze außerhalb der Brut-

und Setzzeit sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, erfolgt.

Die Gehölze sind vor der Rodung nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Bei

Baumfällarbeiten von Gehölzen mit einem Brusthöhendurchmesser > 30 cm sind diese

ganzjährig unmittelbar vor den Fällarbeiten durch ggf. mittels Endoskops, Spiegel etc., auf

vorhandene Fledermausindividuen zu überprüfen. Sind Tiere vorhanden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei positivem Besatz sind

künstliche Nisthilfen für Fledermäuse fachgerecht im Umfeld des Plangebietes anzubringen.

Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine

Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

Cuxhaven unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

1. Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 4 BauNVO WA1 / WA2 2. Maß der baulichen Nutzung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO)

Firsthöhe als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Traufhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

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

Private Grünflächen

Grünflächen

6. Naturschutz

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

7. Sonstige Planzeichen

Lärmpegelbereiche (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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 -

Stand: 12.08.2021 25

50

1:1.000
