

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. 10 "Brunshausener Straße", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Beverstedt, den 29.10.2024

gez. Dieckmann
Bürgermeister L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Beverstedt hat in seiner Sitzung am 26.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Brunshausener Straße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beverstedt, den 29.10.2024

gez. Dieckmann
Bürgermeister L.S.

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

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

©2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung 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 16.01.2020). 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 23.09.2024

gez. Mittelstädt
Öff. best. Verm.-Ing. L.S.

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 "Brunshausener Straße" 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 01.10.2024

gez. Diercks
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Beverstedt hat in seiner Sitzung am 26.02.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 "Brunshausener Straße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.03.2024 bis 19.04.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Beverstedt, den 29.10.2024

gez. Dieckmann
Bürgermeister L.S.

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Beverstedt hat den Bebauungsplan Nr. 10 "Brunshausener Straße" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.08.2024 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Beverstedt, den 29.10.2024

gez. Dieckmann
Bürgermeister L.S.

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 10 "Brunshausener Straße" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 21.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 21.11.2024 rechtsverbindlich geworden.

Beverstedt, den 21.11.2024

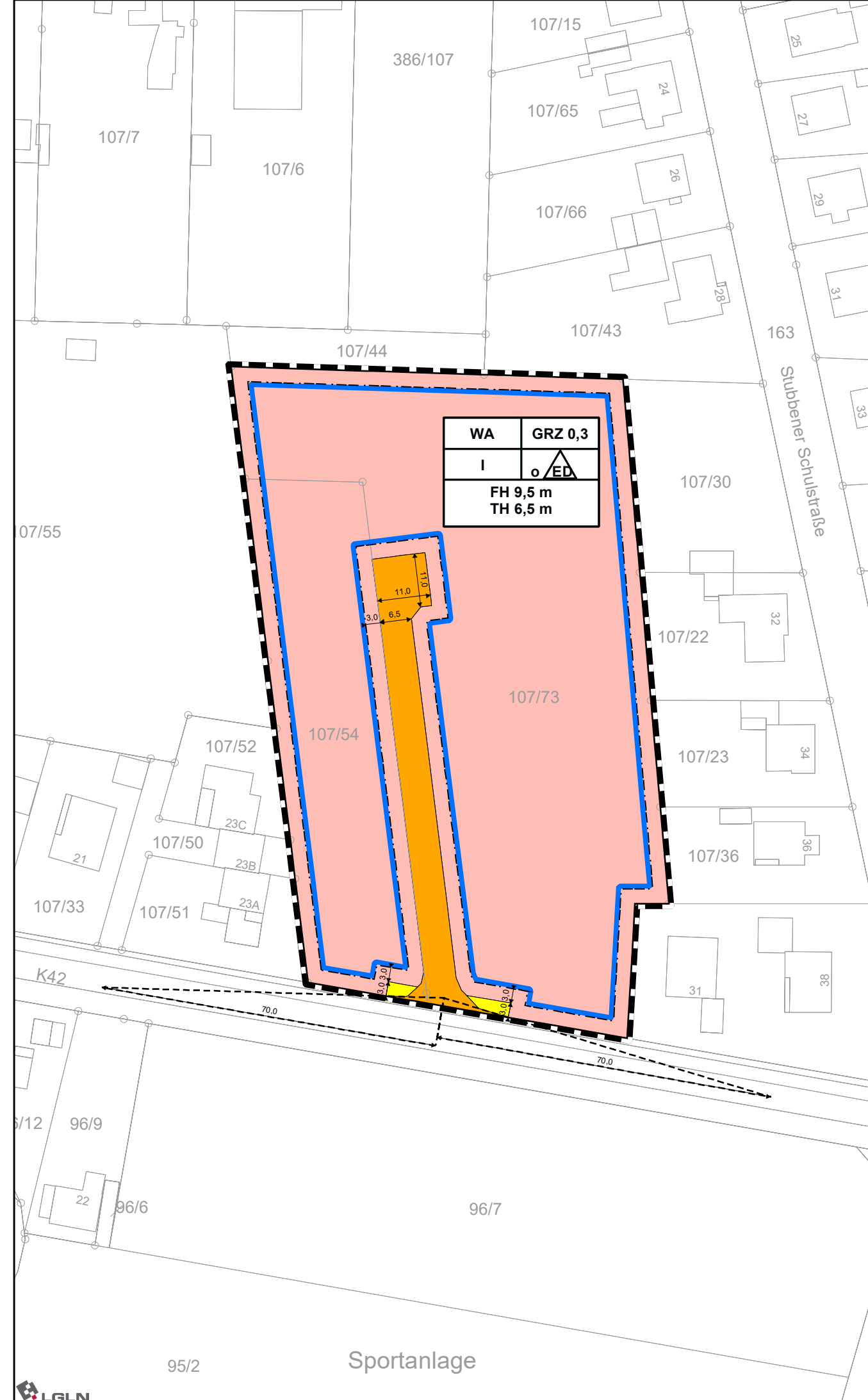
gez. Dieckmann
Bürgermeister L.S.

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10 "Brunshausener Straße" 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 Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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 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 sowie Luft- und Erdwärmeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 700 m² bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte betragen.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 4 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

5. OBERFLÄCHENWASSER (§ 9 (1) NR. 14 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist im Sinne des Klimaschutzes das Regenwasser auf den Grundstücken durch entsprechende Maßnahmen wie etwa den Bau einer Zisterne mit mindestens 2 m³ Fassungsvermögen zurückzuhalten und z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden.

6. AUSSCHLUSS FOSSILER BRENNSTOFFE (§ 9 (1) NR. 23A BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen außer Holz keine fossilen Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung verwendet werden.

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

Die Baugrundstücke in den Allgemeinen 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 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 begrünten Dächern, 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 sind (mit Ausnahme von Terrassenüberdachungen) die Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung von weniger als 16° zu begrünen.

3. GEBÄUDEHÖHE (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe baulicher Anlagen die festgesetzten Firsthöhen (FH) bzw. First- und Traufhöhen (TH) 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 Allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante der Erdgeschossfußböden (OKFF) eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

3.4 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 sind Einfriedungen nur als Hecken oder Zäune zulässig. U.a. könnten folgende heimische Arten als Heckenpflanze verwendet werden:
- Hainbuche – *Carpinus betulus* - Feldahorn – *Acer campestre*
- Rotbuche – *Fagus sylvatica* - Eingiffliger Weißdorn – *Crateagus monogyna*
- Liguster – *Ligustrum vulgare*

4.2 In den Allgemeinen 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 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 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

2. ALTLASTEN

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 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 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 Vermeidungsmaßnahme sind zu beachten, dass die Rodung der Gehölze sowie die Baufeldfreiräumung außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, erfolgt.

6. SICHTDREIECKE

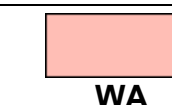
Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtversperrenden Nutzungen in einer Höhe von mehr als 0,80 m ab Oberkante Fahrbahnmittlinie des Knotenpunktes freizuhalten.

7. ABFALLBEHÄLTER

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bewohner der Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen bereitstellen müssen. (Sammelstandort für Abfallbehälter am Tag der Abholung.)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)


2. Maß der baulichen Nutzung


 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)


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

 FH / TH Firsthöhe / Traufhöhe 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 (2) BauNVO)

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

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

4. Verkehrsflächen

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

5. Ver- und Entsorgung

 Sammelstandorte für Abfallbehälter am Tag der Abholung
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

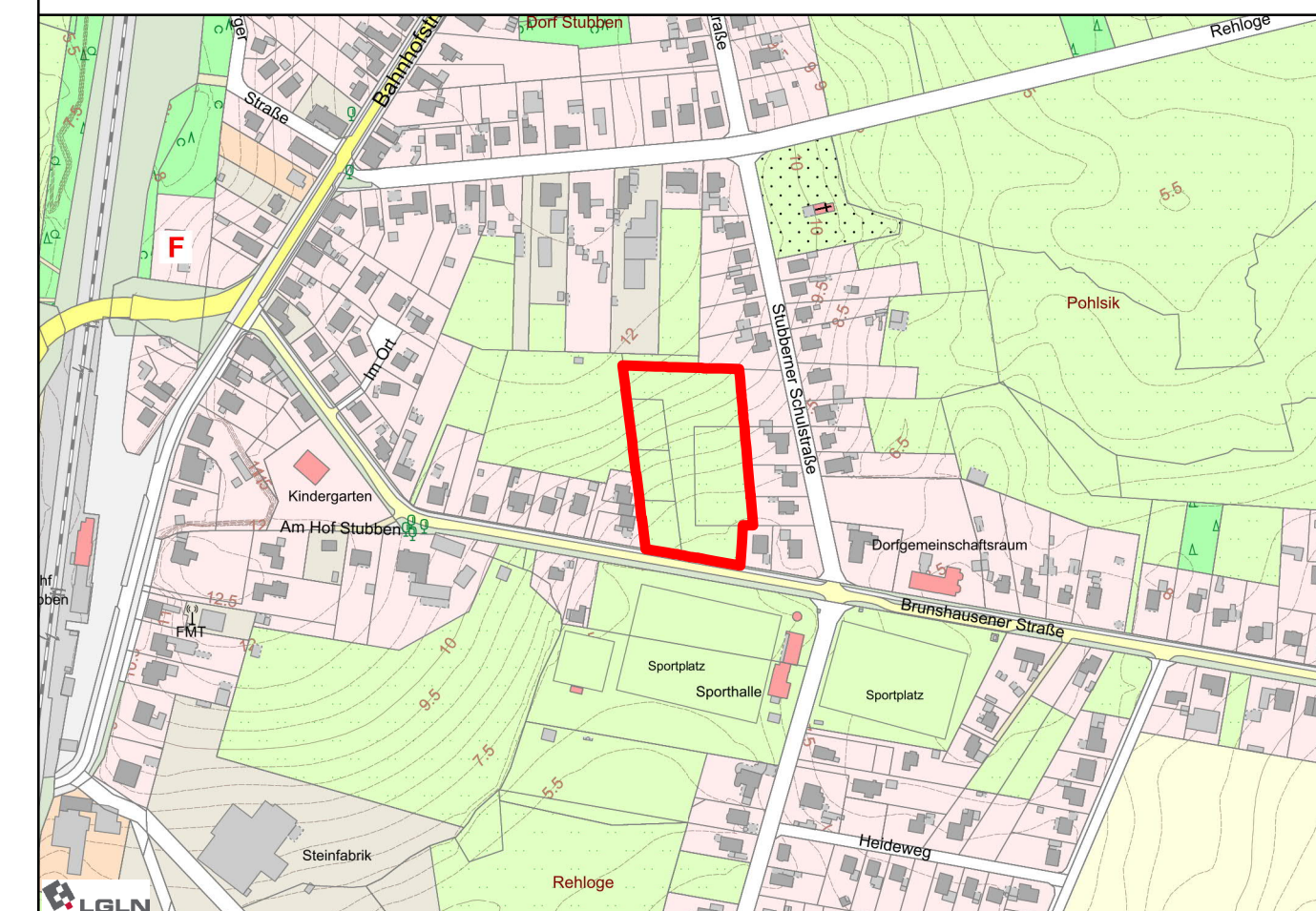
6. Sonstige Planzeichen

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

7. Nachrichtliche Übernahmen

 Sichtdreiecke (RAST 06)
(§ 9 (6) BauGB)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



ORTSCHAFT STUBBEN GEMEINDE BEVERSTEDT Landkreis Cuxhaven

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 - Brunshausener Straße -

- Mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO -
- Verfahren gem. § 13a BauGB -
- Abschrift -

0 25 50 100 Meter

