

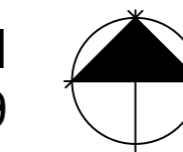
# SATZUNG DER GEMEINDE BEVERSTEDT über den BEBAUUNGSPLAN NR. 21 „LITTHEIDE-WEST“ - ORTSCHAFT BOKEL - mit örtlichen Bauvorschriften

## I. Planzeichnung



M 1 : 500

Gemarkung Bokel  
Flur 19



## II. Textliche Festsetzungen

Für die Ausführung dieses Bebauungsplans gelten nachstehende textliche Festsetzungen:

### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

**1. Allgemeine Wohngebiete (WA)** (§ 4 (1) BauNVO)  
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gem. § 1 (6) BauNVO insgesamt nicht zulässig.

**2. Maximale Anzahl der Wohneinheiten** (§ 9 (1) 6 BauGB)  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig.

**3. Lage der Versorgungsleitungen** (§ 9 (1) 13 BauGB)  
Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig. Aus besonderen technischen Gründen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

**4. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 (1) 14 BauGB)  
Die Fläche für die Regelung des Wasserabflusses dient der ober- oder unterirdischen Ableitung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers.

### 5. Grünordnung (§ 9 (1) 15, 20, 25 a/b und § 9 (1a) BauGB)

**5.1 Private Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)  
Die Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Privat“ dienen dem Schutz der angrenzenden geschützten Wallhecken mit ihren Wurzelbereichen. Ihre Breite ist jeweils mit 6 m einschließlich der Wallhecke festgesetzt. Es handelt sich um reine Grün-/Pflanzflächen. Jegliche Versiegelungen, Bodenverfestigungen sonstige bauliche Eingriffe in Boden mit Ausnahme von Zäunen sind unzulässig. Als Teil der Wohngrundstücke sind diese Grünflächen bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen.

**5.2 Anlage und Bepflanzung von neuen Wallhecken** (§ 9 (1) 25 a BauGB)  
(1) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Wall in Höhe und Breite entsprechend dem Walkörper der angrenzenden Wallhecken anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Nicht angewachsene, abgestorbene bzw. abgängige Gehölze sind stets durch neue, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

(2) Für die Neuanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze nach der heutigen potentiell natürlichen Vegetation (hprNV) zu verwenden, wie z.B.:

- Buche (*Fagus sylvatica*);
- Hainbuche (*Carpinus betulus*);
- Hasel (*Corylus avellana*);
- Eiche (*Quercus robur*);
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*);
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*);
- Schlehe (*Prunus spinosa*);
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*);
- Salweide (*Salix caprea*).

Als hochstämmige Obstgehölze können folgende Wildformen eingebracht werden:

- Wildapfel (*Malus sylvestris*);
- Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*);

bei anderen Obstsorten sind vorzugsweise alte regionaltypische Sorten zu verwenden.

(3) Der Pflanzabstand für Bäume soll ca. 8 m betragen, dazwischen sind Sträucher im Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Die oben genannten Maßnahmen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers und spätestens ab der auf den Einzug (Anmeldedatum) folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

### 5.3 Erhaltung von bestehenden Wallhecken (§ 9 (1) 25 b BauGB)

(1) Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen standortheimischen Laubgehölze und die vorhandenen, im Plan nachrichtlich gekennzeichneten Wallhecken (Schutzobjekte nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG) dauerhaft zu erhalten.

(2) Alle Handlungen am Wall, die das Wachstum der Gehölze beeinträchtigen, sind unzulässig. Bodenauffüllungen und Abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich der Gehölze sind ebenfalls nicht zulässig. Als Wurzelbereich ist der Kronbereich der vorhandenen Bäume/Gehölze plus die daran angrenzende Fläche von 1,5 m Tiefe zu verstehen.

(3) 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

(4) Als standortheimische Laubgehölze für Nach- und Ersatzpflanzungen sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 genannten Arten zulässig. Die o.g. Maßnahmen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers und spätestens ab der auf den Einzug (Anmeldedatum) folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

## Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

### 1. Anzahl der Stellplätze (§ 47 NBauO)

Es sind mindestens 2 private Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Carports und Garagen sowie Zufahrten mit einer Länge von mindestens 6 m können als Stellplätze angerechnet werden. (s.a. textl. Festsetzung Nr. 2)

### 2. Gebäude und Dächer (§ 84 (3) 1 NBauO)

(1) Für die Hauptdächflächen der Hauptgebäude sind nur symmetrische Dachneigungen mit mindestens 16° und höchstens 50° zulässig. Davon ausgenommen sind Gründächer, die dauerhaft erhalten bleiben. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten.

(2) Als Empfehlung sollten Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung weniger als 5° als Gründach hergestellt werden. Überdachungen von Terrassen sind davon ausgenommen.

(3) Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal + 8,5 m.

(4) Die zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) für Hauptgebäude beträgt max. + 0,5 m.

(5) Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt die Mitte der Fahrbahn, von der das Gebäude erschlossen wird, mittig vor dem Hauptgebäude.

### 3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den vorderen Baugrenzen sowie deren Verlängerung und den angrenzenden Straßenverkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 (1) BauNVO unzulässig. (s.a. örtliche Bauvorschrift Nr. 1)

### 4. Einfriedungen (§ 84 (3) 3 NBauO)

Einfriedungen sind ausschließlich als Hecken oder Zäune zulässig. Gegenüber den Verkehrsflächen beträgt die zulässige Höhe der Einfriedungen max. + 1,5 m. Als Bezugsebene für die festgesetzte Höhe gilt die Höhe der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche.

### 5. Begrünung nicht überbaubarer Gartenflächen (§ 84(3)6 NBauO)

(1) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, sofern sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

(2) Kies- und Schotterbetten sind unzulässig.

### 6. Ordnungswidrigkeiten (§ 80 (3) NBauO)

Ordnungswidrig gem. § 80 (3) NBauO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 5 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung 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.

### I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
-----------	-------------------------------------

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB und §§ 16, 17, 19, 20, 21 BauNVO)

<b>GRZ 0,3</b>	Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,3) als Höchstmaß
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse (z.B. eingeschossig) als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

<b>o</b>	Offene Bauweise
<b>E</b>	nur Einzelhäuser zulässig
<b>ED</b>	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
<b>---</b>	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)

<b>---</b>	Straßenverkehrsflächen
<b>---</b>	Straßenbegrenzungslinie
<b>---</b>	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 14 BauGB)

<b>---</b>	Flächen für die Oberflächenentwässerung
------------	---

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

<b>privat</b>	Private Grünflächen (s. textl. Festsetzung Nrn. 4.1 u. 4.3)
---------------	---

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 a und b BauGB)

<b>o o o o</b>	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzung 4.2)
<b>o o o o</b>	desgleichen auf schmalen Flächen (Hecken)
<b>WH</b>	Zweckbestimmung: Wallhecke
<b>•••••</b>	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
<b>•••••</b>	desgleichen auf schmalen Flächen (hier geschützte Wallhecken)

Sonstige Planzeichen

<b>---</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
<b>---</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

### III. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

<b>---</b>	Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)
------------	--

## III. Hinweise

### 1. Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmale (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Knochensplitter sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon 04745-94390) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodendenkmale 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.

### 2. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf Grundlage folgender Vorschriften zustande gekommen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2012 (BGBl. I S. 1802).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKNomVG) 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 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) geändert worden ist.

**Kartengrundlage:**  
Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000  
**Quelle:** Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Hauptvermessung Osterruf

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschkeit ist einwandfrei möglich.

**Planverfasser**  
Planungsbüro Dierk Brockmöller  
Städteplaner Architekten Hamburg  
www.brockmoeller.de  
gez. Brockmöller  
Hamburg, den 23.11.2021 (Dipl.-Ing. Dierk Brockmöller)

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 i.V.m. § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKNomVG) in den z.Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Beverstedt diesen Bebauungsplan Nr. 21 „Littheide-West“, Ortschaft Bokel, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Beverstedt, den 02.12.2021 L.S. gez. Diekmann  
(Der Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan wird gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB gelten entsprechend.

Beverstedt, den 02.12.2021 L.S. gez. Diekmann  
(Der Bürgermeister)

### Beschleunigtes Verfahren / Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Beverstedt hat in seiner Sitzung am 09.12.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13 (2) Nrn. 2 und 3 BauGB sowie § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.08.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.09.2021 bis 11.10.2021 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Beverstedt, den 02.12.2021 L.S. gez. Diekmann  
(Der Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Beverstedt hat den Bebauungsplan nach der Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2021 als Satzung gem. § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Beverstedt, den 14.12.2021 L.S. gez. Diekmann  
(Der Bürgermeister)

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 (3) BauGB am 23.12.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23.12.2021 in Kraft getreten.

Beverstedt, den 27.12.2021 L.S. gez. Diekmann  
(Der Bürgermeister)

### In Kraft treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am 23.12.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23.12.2021 in Kraft getreten.

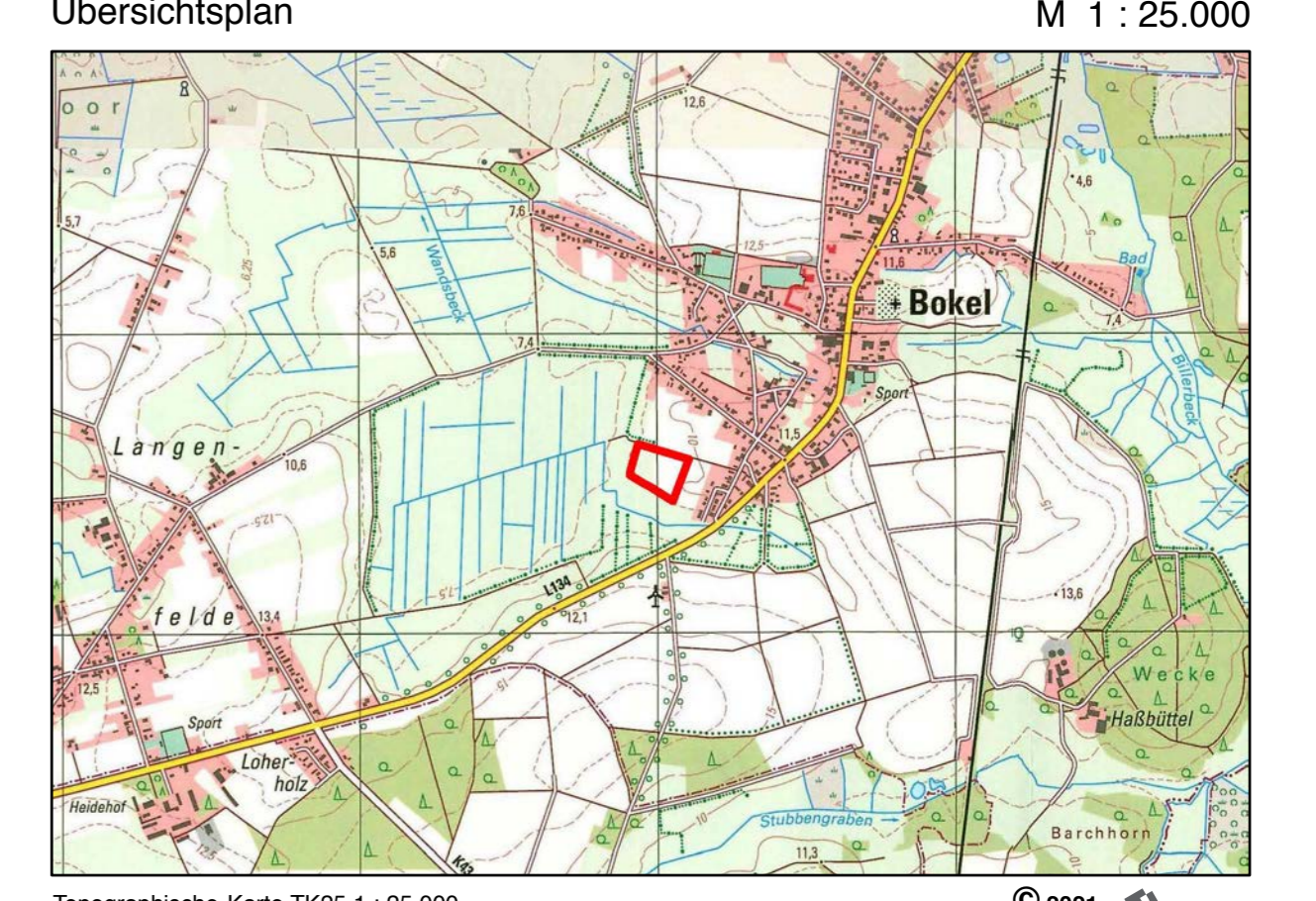
Beverstedt, den 27.12.2021 L.S. gez. Diekmann  
(Der Bürgermeister)

### 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 ..... (Der Bürgermeister)

## Übersichtsplan M 1 : 25.000



Topographische Karte TK25 1 : 25.000 © 2021 LGLN

Gemeinde Beverstedt  
Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr. 21  
„Littheide-West“,  
Ortschaft Bokel

**Abstrich**

25.10.2021