

# 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 sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Beverstedt, den

Bürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluss

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

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

Beverstedt, den

Bürgermeister

## 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 ). 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

Off. best. Verm.-Ing.

## 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

Planverfasser

## 4. Öffentliche Auslegung

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Beverstedt, den

Bürgermeister

## 5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Beverstedt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 "Brunshausener Straße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Beverstedt, den

Bürgermeister

## 6. Satzungsbeschluss

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

Beverstedt, den

Bürgermeister

## 7. Inkrafttreten

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

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Beverstedt, den

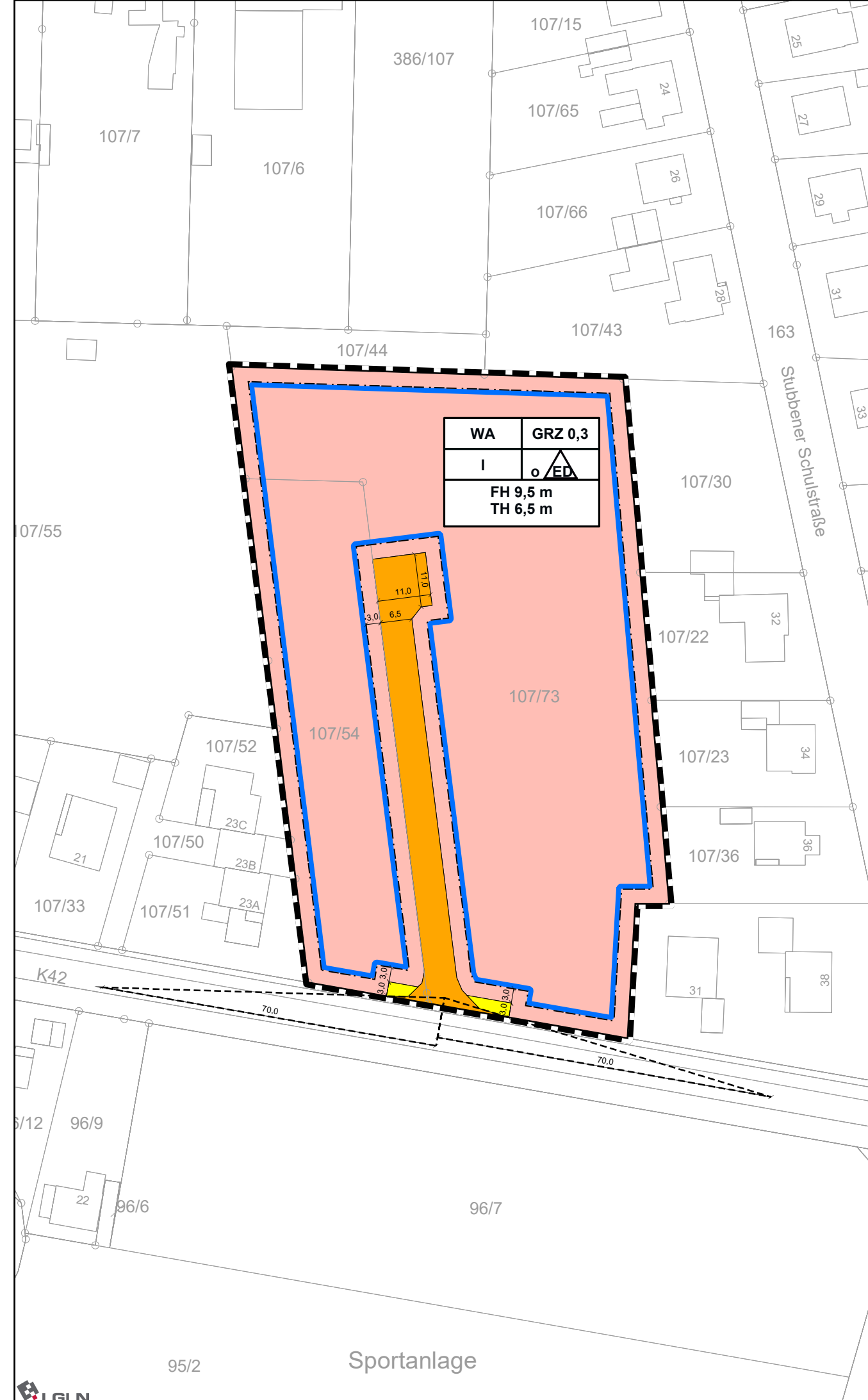
Bürgermeister

## 8. 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



# 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* - Eingefügter 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 Fahrbahnmittelpunkt 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

**WA** 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)

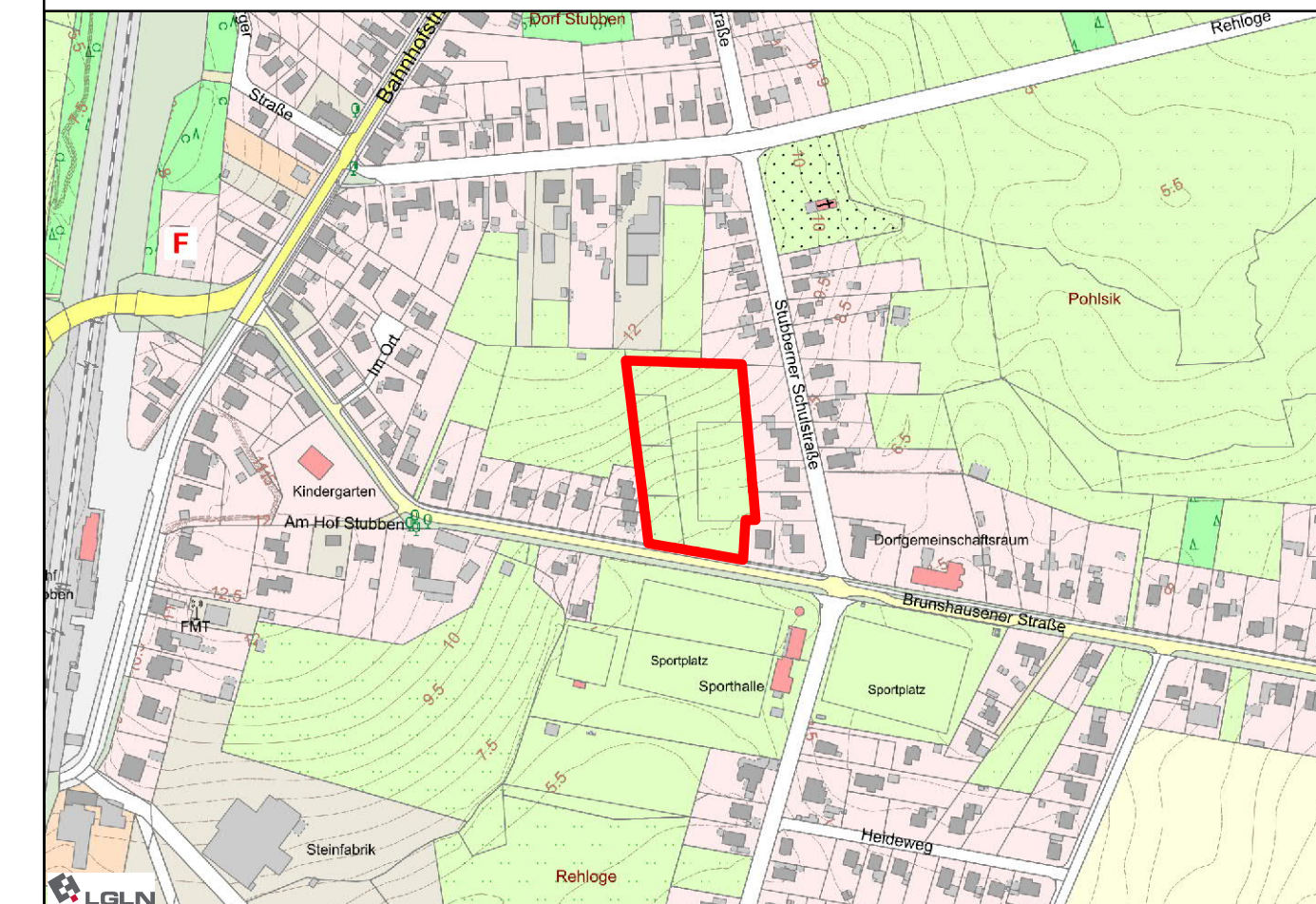
## 6. Sonstige Planzeichen

**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 -  
- Entwurf für die Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB -

Stand: 22.01.2024

0 25 50 100 Meter

