

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3, 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. 5, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Beverstedt, den 16.06.2025 L.S.  
 gez. Guido Dieckmann  
 Bürgermeister

**Verfahrensvermerke  
Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Beverstedt, den 16.06.2025 gez. Guido Dieckmann  
 Bürgermeister

**Planunterlage  
(gemäß VV-BauGB)**

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) Maßstab: 1:1000  
 Landkreis: Cuxhaven; Gemeinde: Beverstedt; Gemarkung: Heise; Flur: 4

© 2022 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation  
 und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Otterndorf  
 Katasteramt Wesermünde

Die Verwendung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Keiner Erlaubnis bedarf die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung einige Informationen für Dritte bereitstellen. Bei der öffentlichen Wiedergabe ist sicherzustellen, dass die Angaben des amtlichen Vermessungswesens und die Standardpräsentation nicht eigenständig verwendet werden können.

(§ 5 Abs.3 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Dezember 2022). 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.

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für urschriftliche Ausfertigungen übernommen.

Stand der Planunterlage: Dezember 2022

Herausgegeben vom Katasteramt Wesermünde (Az.: 037-L4-390/2022)

Bremerhaven, den 13.08.2025 L.S. gez. M. Bieder  
 Unterschrift

**Planverfasser**

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem  
 Planungsbüro TOPOS, Dedestr. 10, 26135 Oldenburg.

Oldenburg, den 19.05.2025 gez. Homm  
 (Planverfasser)

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.06.2024 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 28.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 14.04.2025 bis 14.05.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Beverstedt, den 16.06.2025 L.S.  
 gez. Guido Dieckmann  
 Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die neue öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Beverstedt, den .....  
 Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.06.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Beverstedt, den 16.06.2025 L.S.  
 gez. Guido Dieckmann  
 Bürgermeister

**In Kraft treten**

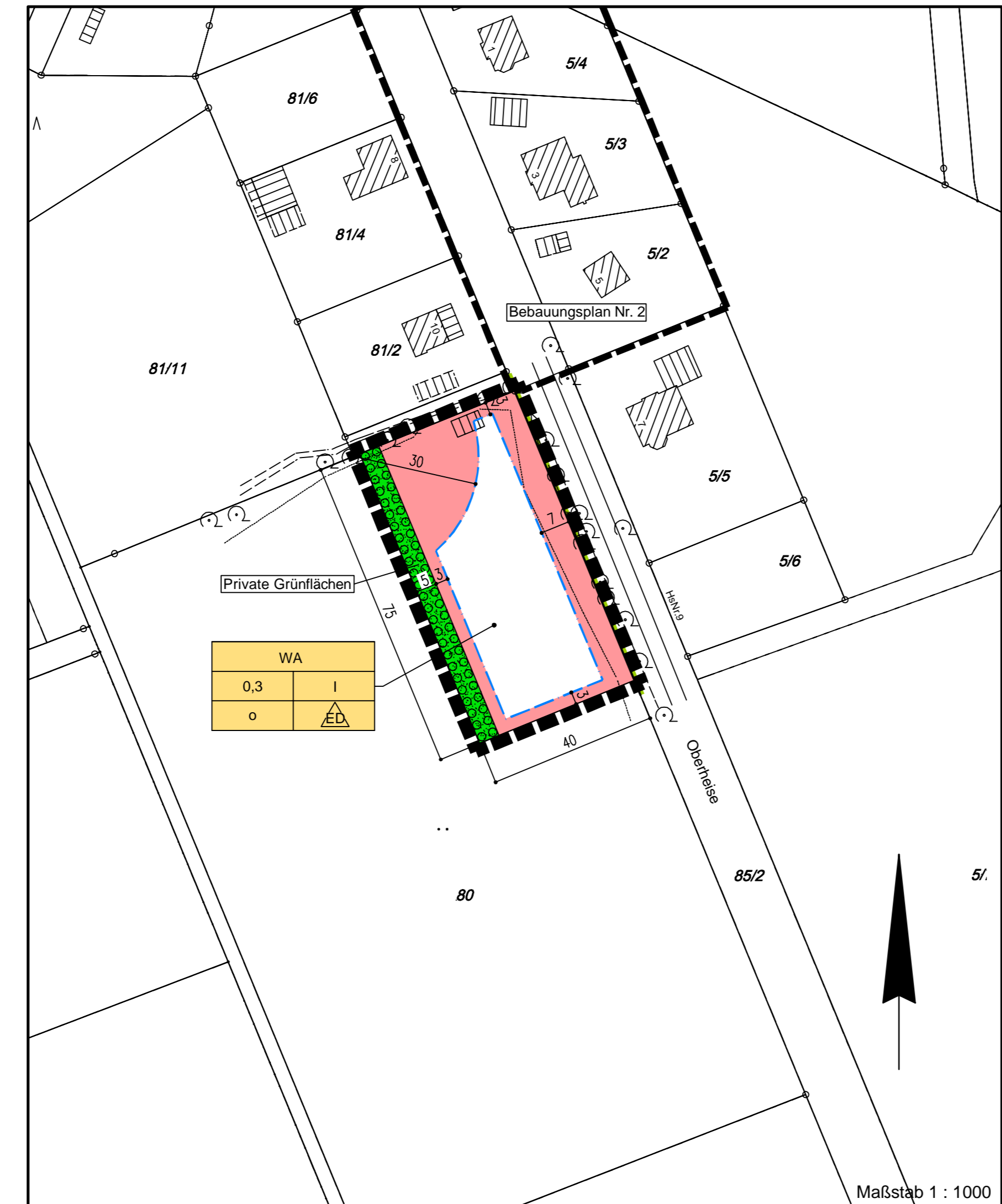
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.10.2025 im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit am 09.10.2025 in Kraft getreten.

Beverstedt, den 09.10.2025 L.S.  
 gez. Guido Dieckmann  
 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 (PlanZV)**

1. Art der baulichen Nutzung  
 WA allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung  
 0,3 Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze  
 o offene Bauweise  
 EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 - - - Baugrenze

4. Verkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. 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. 5

6. Grünflächen  
 private Grünfläche

7. Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 benachbarte Bebauungspläne

**I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO**

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden alle in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten, 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. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind entlang der Verkehrsflächen und der privaten Grünflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) beträgt die Mindestgröße von Baugrundstücken 900 m<sup>2</sup> (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

4. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in den Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

5. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (überlagernd festgesetzt als private Grünflächen) sind mit standortheimischen Laubbäumen sowie entsprechenden Kleinbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als dichte Bepflanzung dauerhaft zu erhalten. Ziel ist die Anlage einer 3-reihigen Strauch-Baumhecke. Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt allgemein ca. 1,00 m x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt höchstens ca. 8,00 m. Dazwischen sind Kleinbäume und Straucharten in Gruppen von 3 bis 7 Exemplaren zu pflanzen. 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) zu verwenden. Als Bäume sind z.B. Eiche (Quercus robur), Buche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Süßkirsche (Prunus avium) und als Kleinbäume und Sträucher sind z.B. Eberesche (Sorbus aucuparia), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea) und/oder hochstämmige Obstgehölze geeignet. Die oben genannten Maßnahmen sind innerhalb der ersten Pflanzperiode (April bis November) nach Abschluss der Bau- und Erschließungsmaßnahmen auf dem jeweils zuzuordnenden Baugrundstück durchzuführen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB).

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO**

Hinweis: Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die allgemeinen Wohngebiete (WA) des Bebauungsplans Nr. 5 „Oberheise“, Ortschaft Hollen, Gemeinde Beverstedt.  
 Hinweis auf den Bußgeldtatbestand: Ordnungswidrig handelt, wer gegen eine der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBAuO). Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBAuO können gemäß § 80 Abs. 5 NBAuO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

1a. Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 16 Grad und höchstens 50 Grad zulässig. Die vorgenannten Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Dachaufbauten, Krüppelwalm und Friesengiebel sowie für sonstige Gebäudeteile, soweit sie untergeordnet sind (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBAuO).

1b. Dächer von Nebenanlagen (außer Terrassenüberdachungen) und Garagen mit einer Dachneigung von weniger als 10 Grad sollten als Gründach hergestellt werden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBAuO).

2. Einfriedungen sind nur als Hecken unter Verwendung heimischer Laubgehölze zulässig; in Verbindung mit Hecken sind auch Zäune zulässig (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBAuO).  
 Als heimische Laubgehölzarten können u.a. folgende Heckenpflanzen verwendet werden:  
 Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare), Stechpalme (Ilex aquifolium).

3. Aus ökologischen Gründen sind die Flächen, die nicht für bauliche Anlagen und Erschließungsanlagen benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind unzulässig (gem. § 9 Abs. 2 NBAuO i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBAuO).

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

1. Belange der archäologischen Denkmalpflege  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Knochen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsischen 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.

2. Belange des Artenschutzes  
 Bei der Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind die Bestimmungen der §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz zu beachten. Das Vorkommen europäischer Vogelarten (Brutvögel) und Fledermausarten (Jagdhabitat während der Sommerlebensphase) in den vorhandenen Gehölzen im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets ist nicht auszuschließen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände muss sichergestellt werden, dass Gehölzschnitt- und Rodungsarbeiten, Bodenarbeiten und vergleichbare Maßnahmen der Baufeldfreimachung im Nahbereich der vorhandenen Gehölze, soweit sie erforderlich sind, nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Sommerlebensphase von Fledermäusen (d. h. nicht vom 01. März bis 30. September) 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 beim Landkreis Cuxhaven zu beantragen.

3. 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. Die DIN 18920 kann im Rathaus der Gemeinde Beverstedt, Schulstraße 2, 27616 Beverstedt, während der Öffnungszeiten des Baumamtes eingesehen werden.

4. Hinweis zur Siedlungswasserwirtschaft (Oberflächenwasser und Schmutzwasser)  
 Zur Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser im Geltungsbereich sind entsprechende Versickerungsanlagen herzustellen. Die Schmutzwasserentsorgung ist über Kleinkläranlagen zu leisten; hierfür sind entsprechende Anlagen herzustellen. Sollte der Ablauf der vorgenannten Anlagen nicht zur Versickerung gebracht werden können, so sind mit dem Landkreis Cuxhaven - Untere Abwasserbehörde - und dem Unterhaltungsverband Lune Lösungen einvernehmlich abzustimmen.

5. Empfehlung zur Nutzung von Regenwasser  
 Im Sinne des Klimaschutzes wird empfohlen, das Regenwasser auf den Grundstücken durch entsprechende Maßnahmen wie z.B. den Bau einer Zisterne mit mindestens 2 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen zurückzuhalten und für die Gartenbewässerung zu verwenden.

6. 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.

7. 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.

8. Hinweis auf die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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.  
 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.  
 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. November 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 91) geändert worden ist.  
 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist.

# GEMEINDE BEVERSTEDT ORTSCHAFT HOLLEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "OBERHEISE"

Übersichtsplan M.:1:5000

Kartengrundlage: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 LGLN

## mit örtlichen Bauvorschriften - beglaubigte Abschrift -

T3/D:\Acad-Daten\Beverstedt\Hollen\B5\_Oberheise\B5\_v2b.dwg

Fassung für Verfahren gem. BauGB: Vorentwurf / § 4 (1) / § 4 (2) / § 3 (1) / § 3 (2) / § 3 (3) / § 13a / 13b / § 10  
 Datum: 06.10.2023/23.01.2024/02.05.2024/08.01.2025/07.02.2025/19.05.2025