

SATZUNG DER GEMEINDE BECKDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 "AN DER BLIDE"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Beckdorf diesen Bebauungsplan Nr. 34 "An der Blide", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Beckdorf, den 25.10.2011
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat in seiner Sitzung am 12.04.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 "An der Blide" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 27.05.2011 ortsblich bekannt gemacht.

Beckdorf, den _____ (Gemeindedirektor)

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2011

Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 1, 2, 3, § 9 Abs. 1 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dez 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Als Vervielfältigung gilt z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen so wie Speicherung auf Datenträgern. Die Planunterlagen entsprechen im Plangebiet dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.09.2011). 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.

Stade, den _____
- Katasteramt - Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften

(Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Cappel + Partner,
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Tel 04144-2179 10 Fax -2179 11

Himmelpforten, den 26.10.2011 (Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat in seiner Sitzung am 30.08.2011 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.09.2011 ortsblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 20.09.2011 bis 21.10.2011 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Beckdorf, den _____ (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 25.10.2011 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Beckdorf, den _____ (Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Beckdorf, den _____ (Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Beckdorf, den _____ (Gemeindedirektor)

Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6, § 4 BauNVO)
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

1.2 In den WA 1 sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, in Doppelhäusern maximal eine Wohneinheit je Haushälfte.

1.3 Im WA 2 sind je Einzelhaus höchstens sechs Wohneinheiten zulässig, in Doppelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten je Haushälfte.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.

3. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) BauNVO)
Die Summe der zulässigen Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bei Einzelhausbebauung um bis zu 10 % und bei Doppelhausbebauung um bis zu 50 % überschritten werden.

4. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 600 m². Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 350 m² je Haushälfte.

5. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

5.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangenen 800m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 m² herzustellen.

5.2 Höchstens 10% der Anpflanzungen eines Grundstücks dürfen aus Nadelgehölzen bestehen.

5.3 Auf privaten Stellplatzanlagen, die mehr als 2 Stellplätze umfassen ist je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 m² herzustellen.

5.4 Die SPE-Fläche wird alleseitig mit einer 5-reihigen Randeingrünung aus standortgerechten Gehölzen umgeben. Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen; leichter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm. In der mittleren Reihe ist im Abstand von max. 6 m ein Heister 1xv, h 100-150 zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,5 m zu halten. Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden:

Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Holzapfel (Malus sylvestris), Schwarzer-Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger-Weißdorn (Crataegus monogyna), Hartfriezel (Cornus sanguinea).

Innerhalb der alleseitigen Randeingrünung ist eine Pflanzung aus 80% Stiel- und Traubeneichen (Quercus robur, Quercus petraea), sowie 20% Heibuche (Carpinus betulus), Winterlinde (Tilia cordata) und Rotbuche (Fagus sylvatica) anzulegen. Zwischen den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein max. Abstand von 2 m, in den Reihen ein max. Abstand von 1 m einzuhalten. Die Pflanzqualität hat mindestens zu betragen: 2+0 oB, h 50-80.

Die Anpflanzung wird mit einem 1,6 m hohen Knotengeflechtzaun eingezäunt. Der Knotengeflechtzaun ist nach 5 Jahren zu entfernen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

5.5 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist die vorhandene Bepflanzung dauerhaft zu erhalten und zu schützen.

Ausnahmen (gemäß § 31 BauGB)
Ausnahmsweise können in den WA 1 zweigeschossige Gebäude mit einer Dachneigung von weniger als 25 Grad zugelassen werden (z.B. „Toskana-Stil“), wenn diese unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange vertretbar sind. Unter dem Aspekt der Wahrung nachbarlicher Belange sind insbesondere zu beachten:

- Größere Gebäudeteile mit Flachdach und Dachterrassen sind nicht vertretbar.
- Vorgesehene Abstände und aus der Gebäudehöhe resultierende Verschattungseffekte müssen verträglich sein.
- Das Obergeschoss soll maximal 80% der Grundfläche des Erdgeschosses umfassen.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

1. Außenwände und Dächer:

1.1 Für Dächer der Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 bis 50 Grad zugelassen.

1.2 Für die Dachflächen der Hauptgebäude sind Tonziegel oder Betondachsteine sowie Reet- und Gründächer zulässig. Bei begrüntem Dächern kann die Dachneigung bis auf 15 Grad verringert werden.

1.3 Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO oder Garagen können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 45 m² nicht überschritten wird.

1.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

1.5 Im Bereich des Plangebietes sind hochglänzende und stark reflektierende Oberflächen an Außenwänden und auf Dachflächen nicht zulässig.

1.6 Ausnahmsweise können in den WA 1 zweigeschossige Gebäude mit einer Dachneigung von weniger als 25 Grad zugelassen werden (z.B. „Toskana-Stil“).

1.7 Ausnahmsweise kann bei einem Quergiebel die Dachneigung bis auf 65 Grad vergrößert werden (Friesengiebel).

2. Einfriedungen
Flächig geschlossene Zäune sind als straßenseitige Einfriedung unzulässig.

3. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften
Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt Ordnungswidrig, war der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhängelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO 90).

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

0,35 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

--- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

4. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Geh- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Verorgungsfläche Wasser, hier: Pumpstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

6. Grünflächen

Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Regenwasserrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Waldflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

Planzeichnung



9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsabkürzung, vgl. textl. Festsetzungen	Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse als Höchstmaß
	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
	Bauweise	Dachneigung

Nachrichtliche Übernahmen

--- Bauverbotszone

Tr.-Nr. 979 Richtfunktrasse mit Schutzstreifen und Bauhöhenbeschränkung (Telekom)

--- Kennzeichnungen ohne Normcharakter

--- vorhandene Grundstücksgrenzen

177/8 Flurstücksnummer

--- Gebäude mit Nebengebäuden

--- Bemaßung in Metern

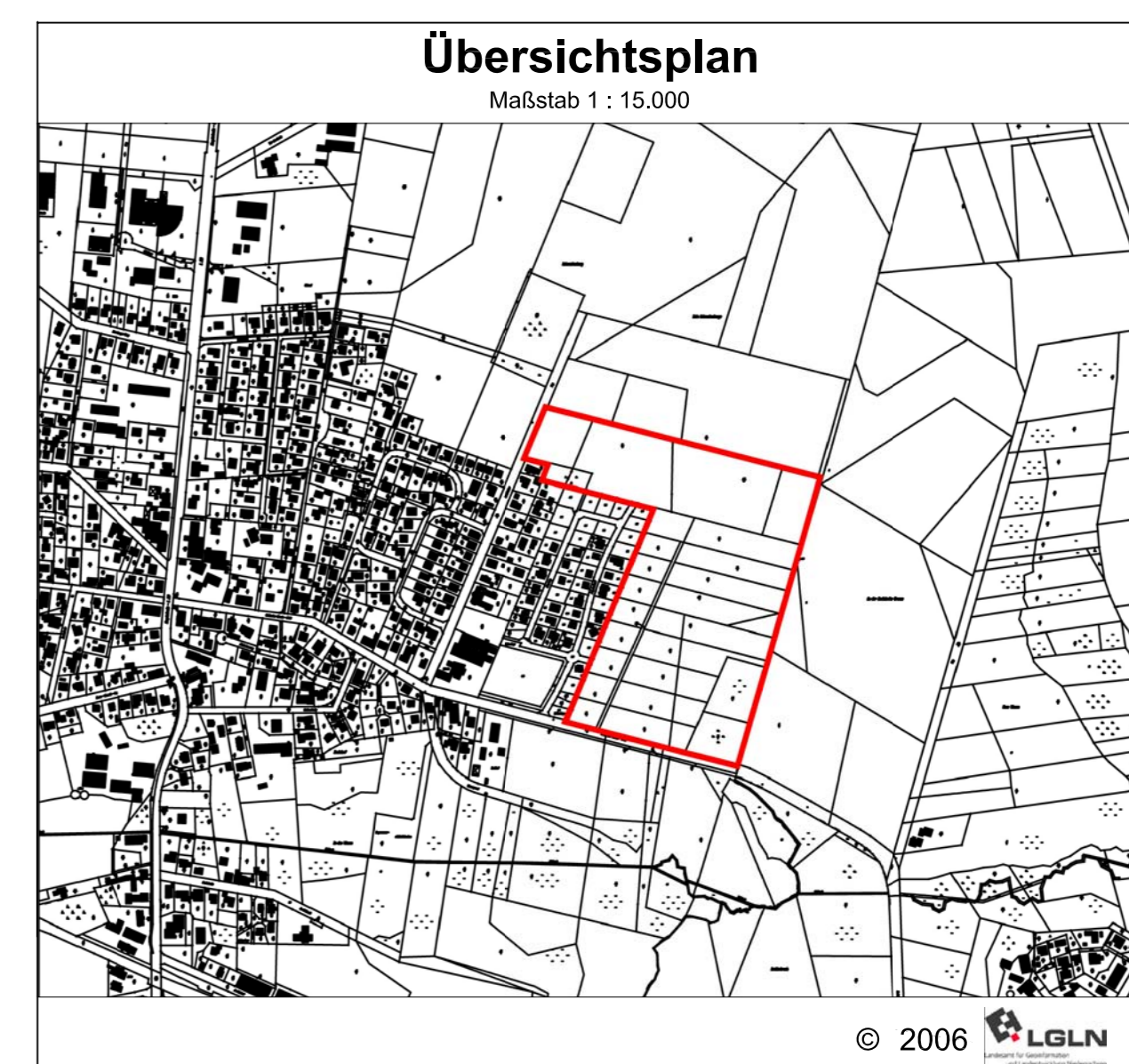
Die Darstellung des Regenrückhaltebeckens entspricht dem derzeitigen Planungsstand.

Hinweise

1. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde
Im Bereich der Änderungsfläche befinden sich Teile einer eisenzeitlichen Siedlung. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Planungsausschuss des Landkreises Stade - Abteilung für Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

2. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen
Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen.

3. Stellplätze
Gemäß § 47 NBauO wird bezüglich der Richtzahlen für Einstellplätze empfohlen, je Wohneinheit 2 Stellplätze auf jedem Grundstück nachzuweisen.



Gemeinde Beckdorf
Samtgemeinde Apensen - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 34
"An der Blide"
mit örtlichen Bauvorschriften

Stand: Satzung 25.10.2011

Auftraggeber:
KreisSparkasse Stade
Große Schmiedestraße 12
21682 Stade
Tel.: 04141 - 109 171

Planverfasser:
cappel + partner
architektur und stadtplanung
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel.: 04144 - 2179 - 10
www.capp-plan.de