

# SATZUNG DER GEMEINDE BECKDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38 "Lohnunternehmen Makoschey" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Beckdorf diesen Bebauungsplan Nr. 38 "Lohnunternehmen Makoschey", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Beckdorf, den 02.03.2017 \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat in seiner Sitzung am **04.10.2016** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 "Lohnunternehmen Makoschey" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am **08.11.2016** ortsüblich bekannt gemacht.

Beckdorf, den 02.03.2017 \_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektor)

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016  


**Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen**  
Regionaldirektion Otterndorf / Katasteramt Stade

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.08.2016). 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.

Buxtehude, den \_\_\_\_\_  
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH  
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10, Fax 04144-2179 11

Himmelpforten, den 01.03.2017 \_\_\_\_\_  
(Stadtplaner)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat in seiner Sitzung am **04.10.2016** dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38 "Lohnunternehmen Makoschey" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) Nr. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **08.11.2016** ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **15.11.2016** bis **16.12.2016** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Beckdorf, den 02.03.2017 \_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektor)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat den Bebauungsplan Nr. 38 "Lohnunternehmen Makoschey" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am **28.02.2017** als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Beckdorf, den 02.03.2017 \_\_\_\_\_  
(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 Nr. 38 "Lohnunternehmen Makoschey" 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 oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.


Beckdorf, den \_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektor)

## Planzeichenerklärung


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

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 Sondergebiet "Landwirtschaftliches Lohnunternehmen" mit Kennziffer, z. B. "SO 1" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

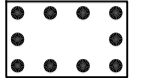
**2. Maß der baulichen Nutzung**  
0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z. B. 0,6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
H = 43 m ü. NN max. zulässige Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalnull (NN), z. B. 43 m ü NN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)  
*Hinweis: Der höchste Punkt der Geländeoberfläche liegt im SO 1 bei ca. 35,5 m ü. NN und im SO 2 bei ca. 33,5 m ü. NN.*

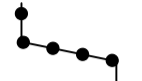
**3. Bauweise und Baugrenzen**  
o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)


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

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

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

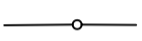
 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

**7. Sonstige Planzeichen**  
 z. B. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (z. B. § 11 Abs. 2 BauNVO u. § 16 Abs. 5 BauNVO)


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

Art der baul. Nutzung		Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	
Bauweise		-
max. zulässige Höhe baulicher Anlagen ü. NN		

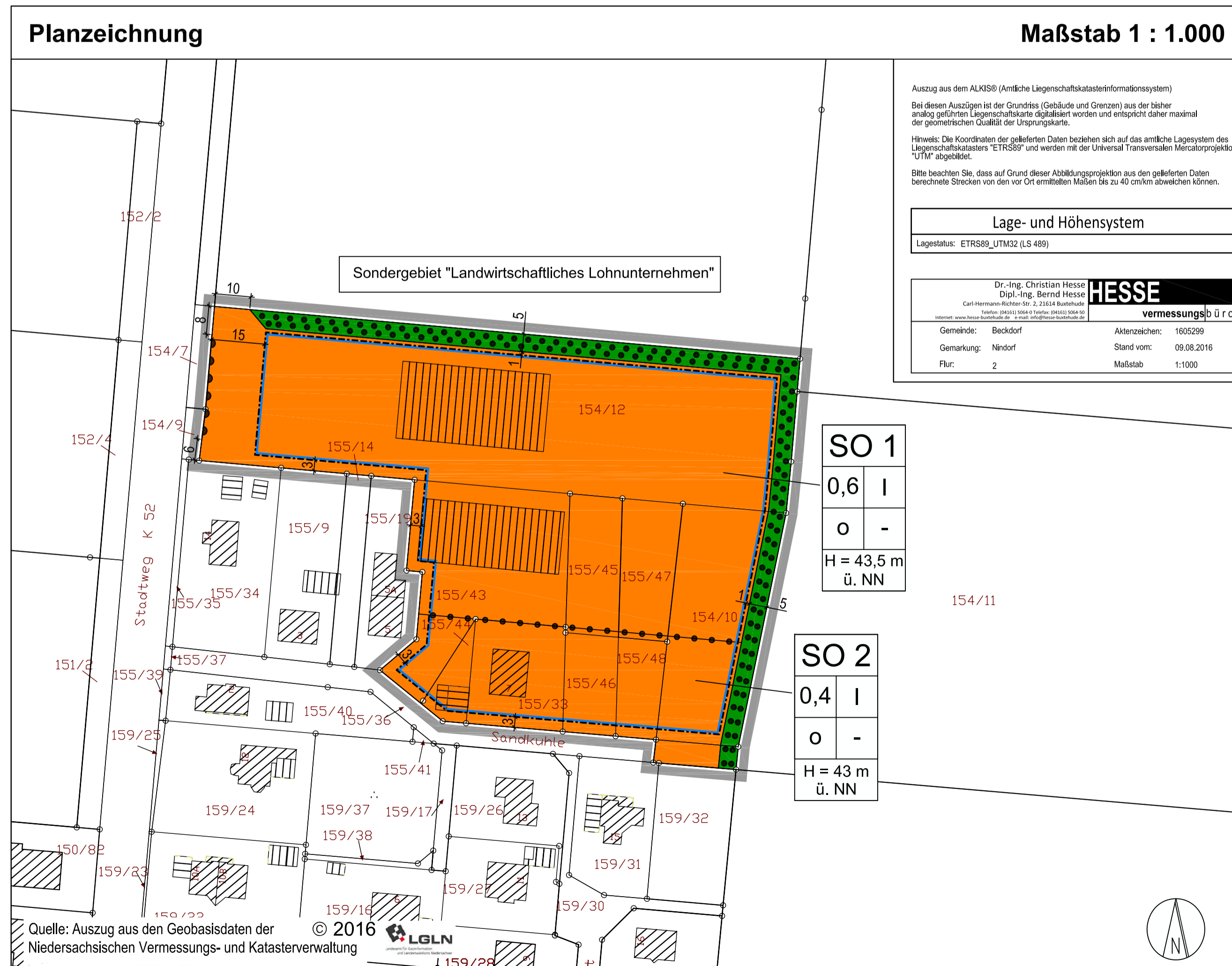
## Kennzeichnungen ohne Normcharakter

 vorhandene Grundstücksgrenzen

 Flurstücksnummern

 vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

 Bemaßung in Metern



## Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet "Landwirtschaftliches Lohnunternehmen" dient der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen, die für den Betrieb eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens erforderlich sind.

1.2 Zulässig sind im Bereich SO 1:

- ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen mit Nebeneinrichtungen, wie z. B. Lagerflächen, Schuppen, Maschinenhallen, Werkstattgebäude, Betankungsstation, soweit die baulichen Anlagen und Einrichtungen das Wohnen nicht wesentlich stören

Zulässig sind im Bereich SO 2:

- ein zusätzliches Wohngebäude für Betriebsinhaber und -leiter, das dem Lohnunternehmen zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, mit den für den Betrieb erforderlichen Büro- und Sozialräumen. Das bestehende Wohngebäude genießt Bestandsschutz.

- betriebliche Nutzungen der Freiflächen, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören

**2. Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Sonderbauteile unberücksichtigt.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (5) BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, dürfen die Baugrenzen im SO 1 nicht überschreiten.

**4. Grünordnung** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Im Plangebiet vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch zwei Neupflanzungen auf dem Grundstück zu schaffen.

4.2 Nadelbäume sind lediglich als einzelne, untergeordnete Elemente zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

4.3 Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische standortgerechte Bäume, Gehölze und Sträucher dauerhaft zu erhalten.

## Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

**1. Außenwände** (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Für die Außenwände der Wohngebäude ist nur Verblendmauerwerk in roten bis braunen Farbtonen zulässig. Untergeordnet (bis zu 40% der Außenwandflächen) können auch andere Materialien verwendet werden.

**2. Dächer** (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2.1 Für Gebäude sind nur symmetrisch geneigte Dächer zulässig. Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von jeweils 45 m² nicht überschritten wird.

2.2 Für die Dacheindeckung ist nur Material mit nicht stark reflektierender Oberfläche in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hiervon ausgenommen.

**3. Werbeanlagen** (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

3.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder an den Giebelwänden zulässig.

3.2 Werbeanlagen dürfen an Gebäuden eine Gesamtfläche von 6,00 m² und eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5,00 m und eine Gesamtansichtsfläche von 6,00 m² nicht überschreiten.

3.3 Von innen beleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen sind nicht zulässig.

## Hinweise

**1. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften**

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**2. Archäologie**

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Archäologische Denkmalpflege, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

**3. Trinkwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Buxtehude, Schutzzone III B. Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Ziegelkamp und Eilendorf der Stadtwerke Buxtehude, Landkreis Stade (Wasserschutzgebietsverordnung Buxtehude - Zuständig: Ziegelkamp und Eilendorf) ist zu beachten. Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden.

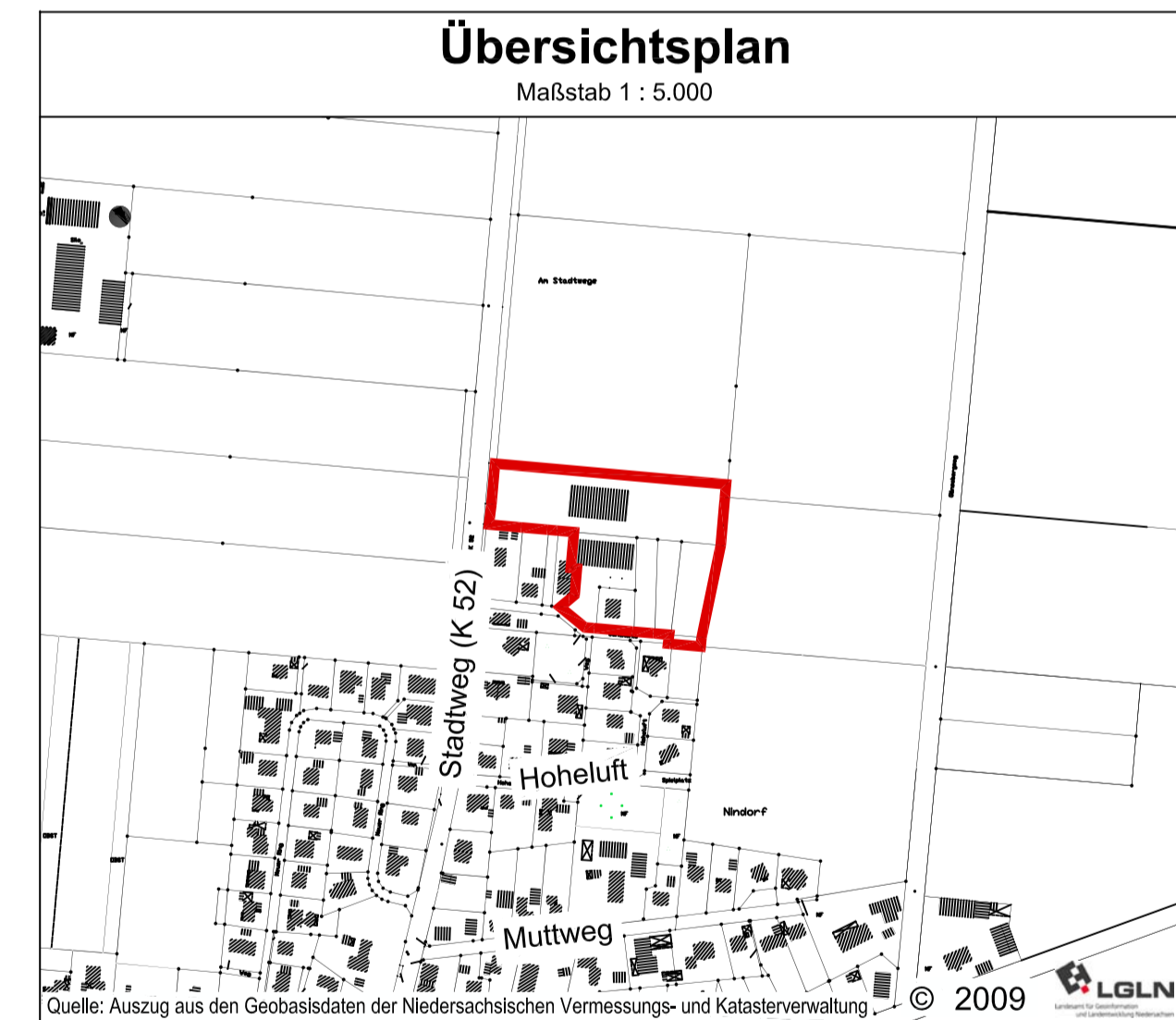
**4. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen**

4.1 Bei allen Bauarbeiten sind die Bäume gemäß den Regeln der Technik, insbes. DIN 18920, zu schützen.

4.2 Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

**5. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen**

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 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.



Gemeinde Beckdorf - Ortslage Nindorf  
Landkreis Stade

**Bebauungsplan Nr. 38**  
**"Lohnunternehmen Makoschey"**  
mit örtlichen Bauvorschriften

aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Satzung Februar 2017

**Planverfasser:**  
**Gemeinde Beckdorf**  
Buxtehuder Straße 27  
21641 Apensen  
Tel.: 04167 - 912730  
Fax: 04167 - 912799

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh  
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Tel.: 04144 - 2179 - 10  
Mail: stadtplanung@cap-plan.de