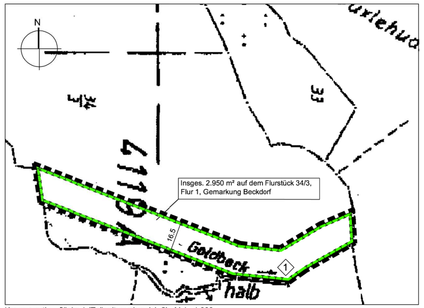
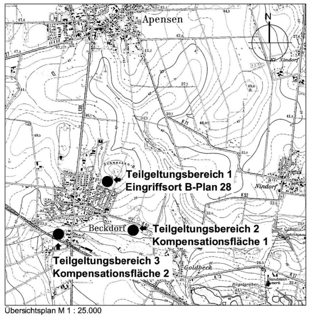
TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).

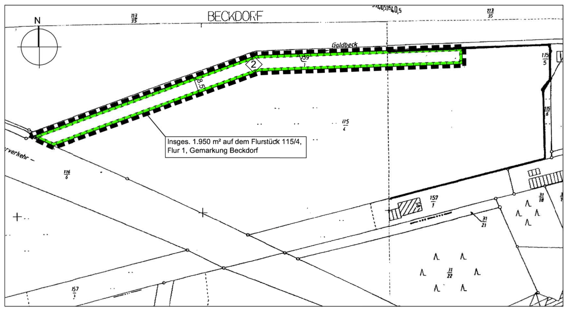
Teilgeltungsbereich 1



Kompensationsfläche 1 (Teilgeltungsbereich 2). M 1 : 1.000



Übersichtsplan M 1 : 25.000



Kompensationsfläche 2 (Teilgeltungsbereich 3). M 1 : 1.000

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung 1.1.)
z.B. 1 WE	Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten (siehe textliche Festsetzung 1.3.)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25	Grundflächenzahl (siehe textliche Festsetzung 1.4.)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.5)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o	Offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
F+R	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN

z.B. ÖG 1	Öffentliche Grünfläche mit Nummer (siehe textliche Festsetzung 1.10. und 1.11.)
	Zweckbestimmung: Naturnahe Grünfläche
RRF	Zweckbestimmung: Naturnah gestaltete Regenrückhaltefläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

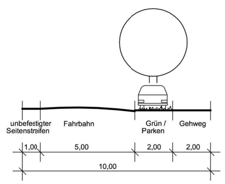
z.B. 1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Maßnahmenfläche mit Nummerierung (siehe textliche Festsetzung 1.20.)
	Anpflanzen von Bäumen (siehe textliche Festsetzung 1.12.)
z.B. A	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nummerierung (siehe textliche Festsetzung 1.15. und 1.16.)
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 1.17.)

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
15	Bemaßung in m

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
	Vorhandene Grundstücksgrenzen
	Vorgesehener Fuß- und Radweg
	Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.4a



PLANSTRASSE SCHNITT A - A' (unverbindlich) M 1 : 100

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH

Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2. Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind nur Einzelhäuser zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

1.4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten
- im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) bis zu 50% (das entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt 0,375) und
- im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) bis zu 90% (das entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt 0,475)

überschritten werden.

1.5. Die Zahl der Vollgeschosse kann ausnahmsweise auf 2 erhöht werden, wenn die Hauptdächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung zwischen 15 und 25 Grad ausgeführt werden und die Geschossfläche des Obergeschosses nicht mehr als 80% der Geschossfläche des Erdgeschosses beträgt.

Überbaubare Grundstücksfläche

1.6. Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, müssen einen Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Höhe baulicher Anlagen

1.7. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 1 m höher hergestellt werden als die Oberkante des gewachsenen Geländes.

Mindestgrundstücksgröße

1.8. Je Einzelhaus sind mindestens 600 m² und je Doppelhaushälfte mindestens 350 m² Grundstücksfläche erforderlich.

Stellplätze

1.9. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.

Öffentliche Grünflächen

1.10. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 1 (ÖG 1) ist eine naturnahe Grünfläche zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes zu gestalten. Die Anlage eines Fuß- und Radweges in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ist zulässig. Die verbleibenden Freiflächen sind als extensiv zu pflegende Wiesenflächen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind 10 Stiel-Eichen (Quercus robur) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.11. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 2 (ÖG 2) ist eine naturnahe Regenwasserrückhaltefläche mit wechselnden Böschungsneigungen mit Flachwasserzonen herzustellen. Die Anlage eines Fuß- und Radweges in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ist zulässig. 10% des Uferbereiches ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzenliste zu verwenden:

Laubgehölze:
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Salix spec. (Weide)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Pflanzqualität:
Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm
verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 60 bis 100 cm.

Grünordnung - Anpflanzung und Erhaltung

1.12. Auf den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind ausschließlich Stiel-Eichen (Quercus robur) oder Winter-Linden (Tilia cordata) in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen. Die Standorte können für die Schaffung von Parkplätzen und zur Anlage von Grundstückszufahrten örtlich variiert werden.

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

Pflanzqualität:
Bäume: Hochstamm, mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm,
Obstbäume: Hochstamm, mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

1.14. Auf Baugrundstücken ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² herzustellen.

Pflanzqualität:
Bäume: Hochstamm, mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm,
Obstbäume: Hochstamm, mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

1.15. Innerhalb der mit A gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine flächenhafte und dichte Bepflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen und durch eine fachgerechte Pflege dauernd als Strauch-Baumhecke zu erhalten. Es ist ein Laubgehöz pro 1,5 m² Fläche zu pflanzen. Je 10 m Anpflanzungslänge ist ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzenliste zu verwenden:

Laubgehölze (Bäume und Sträucher):
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
Ulmus minor (Feld-Ulme)

Pflanzqualität:
Bäume: Hochstamm, mit Ballen, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Sträucher: leichter Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 80 bis 100 oder
leichter Strauch, 1 x verpflanzt, Höhe 70 bis 90 cm.

1.16. Innerhalb der mit B gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine flächenhafte und dichte Bepflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen und durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft als Waldmantel zu erhalten. Es ist ein Laubgehölz pro 1,5 m² Fläche zu pflanzen. Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzenliste zu verwenden:

Laubgehölze:
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Rubus idaeus (Himbeere)
Sambucus nigra (Holunder)

Pflanzqualität:
Sträucher: leichter Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 80 bis 100 oder
leichter Strauch, 1 x verpflanzt, Höhe 70 bis 90 cm.

1.17. Innerhalb der Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter des Gehölzstreifens erhalten bleibt. Lücken innerhalb der Strauchpflanzung sind durch die Pflanzung von standortheimischen Laubgehölzen zu schließen. Es sind Arten aus der folgenden Pflanzenliste der textlichen Festsetzung 1.9. zu verwenden.

1.18. Höchstens 10% der Anpflanzungen eines Grundstückes dürfen aus Nadelgehölzen bestehen.

Regelung des Wasserabflusses

1.19. Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit technisch möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ein Überlauf kann an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Die Einleitung von Brauchwasser in die Schmutzwasserkanalisation bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.20. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 1 und Nr. 2 (Maßnahmenfläche 1 und 2) sind ungenutzte Uferrandstreifen einzurichten und dauerhaft zu erhalten. Die Uferrandstreifen sind durch einen Zaun dauerhaft gegenüber den angrenzenden Nutzungen abzutrennen. Im Bereich der Maßnahmenfläche 1 ist die Unterhaltung der Goldbeck durch den zuständigen Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Este weiterhin zulässig, sofern sie den bisherigen Umfang nicht übersteigt.

Zugelassene Maßnahmen sind:
Parzellengräben und Drainageausläufe dürfen weiterhin durch den Randstreifen geführt werden,
die Durchführung von biotopgestaltenden Maßnahmen am Fließgewässer Goldbeck (z. B. Renaturierungsmaßnahmen).

Zu unterlassende Maßnahmen sind:
die landwirtschaftliche Nutzung des Randstreifens,
das Beweiden der Fläche,
das Aufbringen von Mineraldünger, Gülle, Jauche oder Stallmist,
das Einsetzen von Pflanzenschutzmitteln,
das Anlegen von Silagestellen, Futtermieten oder ähnliches,
das Belassen von landwirtschaftlichen Geräten und anderen Einrichtungen auf der Fläche.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH NDS. BAUORDNUNG

Dachneigung

2.1. Für eingeschossige Gebäude gilt: Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 22 und 50 Grad auszuführen. Bei begrünten Dächern kann diese Dachneigung bis auf 15 Grad verringert werden. Bei einem Quergiebel kann die Dachneigung bis auf 65 Grad vergrößert werden (Friesengiebel).

Für zweigeschossige Gebäude gilt: Die Zahl der Vollgeschosse kann ausnahmsweise auf 2 erhöht werden, wenn die Hauptdächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung zwischen 15 und 25 Grad ausgeführt werden und die Geschossfläche des Obergeschosses nicht mehr als 80% der Geschossfläche des Erdgeschosses beträgt.

Dachflächen und Fassaden

2.2. Die Dachflächen von geneigten Dächern mit einer Neigung von mehr als 22 Grad sind in Pfannendeckung mit matter Oberfläche in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit, als weiche Dachdeckung (Reetdach) oder als begrüntes Dach auszuführen.

Fassaden sind in Sichtmauerwerk in den Farben Rot oder Weiß oder in Putz in Weiß oder in Pastellfarben herzustellen.
Holzhäuser sind zulässig, solange die äußere Gestaltung nicht der eines Blockhauses entspricht, d.h. Wände nicht aus waagerecht aufeinander geschichteten Balken (Blockhölzern) oder Stämmen (Rundhölzern) gebildet sind. Holzfassaden sind in den Farben Dunkelrot, Weiß, Grün, Pastellfarben oder Holznatur zulässig.

Wand- und Dachbaustoffe mit dauerhaft glänzenden Metall- oder metallisch wirkenden Oberflächen sind unzulässig. Die Anlage von Fotovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren ist zulässig.

Grundstückseinfriedungen

2.3. Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sollen ausgeführt werden als:
- Hecke aus standortheimischen Gehölzen (z.B. Feld-Ahorn, Hainbuche, Weißdorn, Rot-Buche oder Gemeiner Liguster) oder
- flächig nicht geschlossener Holzzaun, auch in Kombination mit gemauerten Pfeilern und Sockeln in rotem Sichtmauerwerk (Pfeilerhöhe maximal 1,20 m, Sockelhöhe maximal 40 cm).

Unzulässig sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin Grundstückseinfriedungen als flächig geschlossene Zäune.

Ordnungswidrigkeiten

2.4. Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zu wider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in den zum Zeitpunkt des letztmaligen Satzungsbeschluss geltenden Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Beckdorf diesen Bebauungsplan Nr. 28 „Nördlich Schneckenberg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Beckdorf, den

Bürgermeister | Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

1. Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat in seiner Sitzung am 10.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 " Nördlich Schneckenberg" beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.08.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beckdorf, den

Gemeindedirektor

2. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 24.08.2005). 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.
   Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Stade, den

Katasteramt Stade

3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Planungsgruppe Elbberg, Kruse • Schnetter & Rathje, Falkenried 74 a, 20251 Hamburg.

Hamburg, den

Planverfasser

4. Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat in seiner Sitzung am 10.07.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 19.01.2001 bis einschließlich 20.02.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Beckdorf, den

Gemeindedirektor

5. Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat in seiner Sitzung am 27.09.2005 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung mit gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 27.10.2005 orts\'fcblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 07.11.2005 bis einschließlich 08.12.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Beckdorf, den

Gemeindedirektor

6. Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2005 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Beckdorf, den

Gemeindedirektor

7. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.

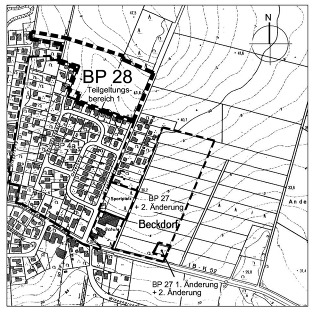
Beckdorf, den

Gemeindedirektor

8. Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Beckdorf, den

Gemeindedirektor



Übersichtsplan M 1 : 5.000

SATZUNG DER GEMEINDE BECKDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "NÖRDLICH SCHNECKENBERG"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH NDS. BAUORDNUNG

PLANUNGSGRUPPE ELBBERG
KRUSE · SCHNETTER & RATHJE
ARCHITEKTEN & STADTPLANER
FALKENRIED 74 A, 20251 HAMBURG, TEL. 040 / 480 83 78, FAX 47 04 99