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).

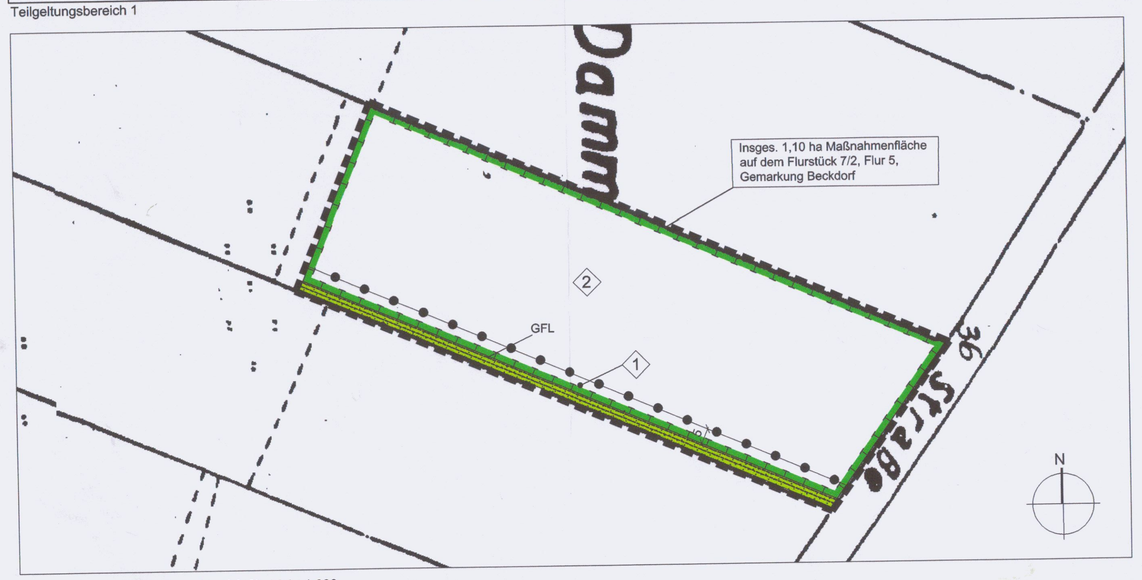
Plangrundlage im Maßstab 1:1000
Gemarkung Beckdorf
Flur 1
Az.Nr. L4-246/2000

Vermessungs- und Katasterbehörde Rotenburg / Stade
-Katasteramt Stade-
Am Sande 4 b

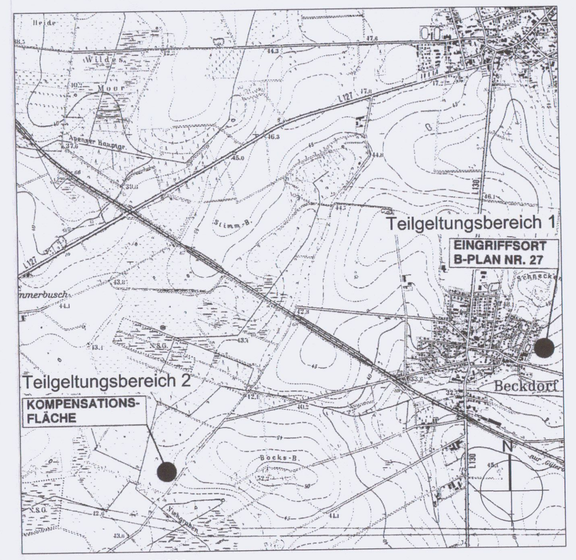
21682 Stade

Stand: 09.06.2000

Teilgeltungsbereich 1



Ausgleichsfläche (Teilgeltungsbereich 2), M 1 : 1.000



Übersichtsplan M 1 : 25.000

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- 2 WE — Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. 0,25 — Grundflächenzahl (siehe textliche Festsetzung 1.2.)
- z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung 1.5.)
- ED — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN

- z.B. ÖG 2 — Öffentliche Grünfläche mit Nummer (siehe textliche Festsetzungen 1.6. und 1.12.)
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Zweckbestimmung: Naturnahe Grünfläche

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

- Fläche für die Landwirtschaft

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

- z.B. KÖ — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Maßnahmenfläche mit Nummerierung (siehe textliche Festsetzung 1.7.-1.8.)
- Anpflanzen von Bäumen (siehe textliche Festsetzung 1.9.)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 1.12.)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 1.13.)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GFL — Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Immissionsschutzwall, bepflanzt, Höhe mind. 1,5 m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtdreieck (siehe textliche Festsetzung 1.16.)
- 15 — Bemaßung in m

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 979 — Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG mit beidseitiger 100 m-Schutzzone und Bauhöhenbeschränkung 72 m über NN
- Grenze der Ortsdurchfahrt
- Bauverbotszone der Kreisstraße, 20 m vom Rand der befestigten Fahrbahn gemäß § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4a

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH

1.1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

1.2. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten wird begrenzt auf 0,05. Für Flächen, die mit einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung (Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen u. ä.) versehen sind, gilt diese Beschränkung nicht, sondern hier gelten die allgemeinen Überschreitungsregelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

1.3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus mindestens 600 m² Grundstücksfläche und je Doppelhaushälfte mindestens 300 m² Grundstücksfläche erforderlich.

1.4. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze zu errichten.

1.5. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

1.6. Die öffentlichen Grünfläche 3 (ÖG 3) mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche ist mit standortheimischen Laubgehölzen dicht zu bepflanzen und durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft als Baum-Strauchpflanzung zu erhalten. Es ist ein Laubgehölz pro 1,5 m² Fläche zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Lücke zu setzen. Die Flächen sind in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Zaun (z. B. Knotengeflecht) vor Verbiss zu schützen. Es sind ausschließlich Arten aus der Pflanzenliste in der textlichen Festsetzung 1.12. zu verwenden.

1.7. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 1 (Maßnahmenflächen 1) ist mit standortheimischen Laubgehölzen dicht zu bepflanzen und durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft als Feldhecke zu erhalten. Innerhalb der 5 m breiten Fläche ist eine dreireihige Anpflanzungen mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m vorzunehmen, wobei jeweils ein äußerer Randstreifen von 1,0 m belassen wird. Die Gehölze sind auf Lücke zu setzen. Je 15 m Anpflanzungslänge ist ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Fläche ist in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Zaun (z. B. Knotengeflecht) vor Verbiss zu schützen. Die Randstreifen sind einmal jährlich im August zu mähen. Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzenliste zu verwenden.

Laubgehölze (Bäume und Sträucher):
Betula pendula (Sand-Birke)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Holunder)
Sorbus aucuparia (Ebereesche, Vogelbeere).

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.

1.8. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 2 (Maßnahmenfläche 2) ist in Grünland zu überführen und dauerhaft als Extensivwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Als Maßnahmen zur Bewirtschaftung sind zugelassen:
die Nutzung der Fläche als extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland, d.h. zweimalige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab 01.07. mit zeitversetzter Abfuhr des Erntegutes.

Zu unterlassende Maßnahmen sind:
das Durchführen eines Pflegeumbruchs oder eine Nachsaat,
das Bewelden der Fläche,
die Durchführung von Entwässerungsmaßnahmen,
das Walzen und Abschleppen der Flächen,
das Aufbringen von Mineraldünger, Gülle, Jauche oder Stallmist,
das Einsäuren von Pflanzenschutzmitteln,
das Anlegen von Silagestellen, Futtermieten oder ähnliches,
das Belassen von landwirtschaftlichen Geräten und anderen Einrichtungen auf der Fläche.

1.9. 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.

1.10. Auf privaten Stellplatzanlagen, die mehr als 2 Stellplätze umfassen, ist je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft 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 16-18 cm.

1.11. Auf Baugrundstücken ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft 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 16-18 cm.

1.12. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die öffentliche Grünfläche 2 (ÖG 2) sind mit standortheimischen Laubgehölzen flächenhaft und dicht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Laubgehölz pro 1,5 m² Fläche zu pflanzen. Je 15 m Anpflanzungslänge ist ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen (gilt nicht für den Wall). Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzenliste zu verwenden:

Laubgehölze (Bäume und Sträucher):
Betula pendula (Sand-Birke)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)
Populus tremula (Zitter-Pappel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)

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

1.13. Innerhalb der Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und die nicht standortheimischen Nadelgehölze durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich Arten aus der Pflanzenliste in der textlichen Festsetzung 1.12. zu verwenden.

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

1.15. Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit technisch möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Ein Überlauf kann an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

1.16. Innerhalb der Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die K 52 ist jede Nutzung untersagt, durch die die Sicht oberhalb von 80 cm über der Fahrbahn beeinträchtigt wird. Hochstämmige Bäume sind zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH NDS. BAUORDNUNG

2.1. Die Dächer der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten sind mit einer Dachneigung zwischen 22 und 50 Grad auszuführen. Bei begrünten Dächern kann diese Dachneigung bis auf 15 Grad verringert werden.

2.2. Die Dachflächen von geneigten Dächern mit einer Neigung von mehr als 22 Grad sind in Pfannendeckung, als weiche Dachdeckung (Reetdach) oder als begrütntes Dach auszuführen. Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder Putz in den Farben Rot oder Weiß herzustellen. Holzhäuser sind zulässig, solange die äußere Gestaltung nicht der eines Blockhauses entspricht. Holzfassaden sind in den Farben Rot, Weiß, Grün und Holzmatur zulässig.
Wand- und Dachbaustoffe mit dauerhaft glänzenden Metall- oder metallisch wirkenden Oberflächen sind unzulässig.

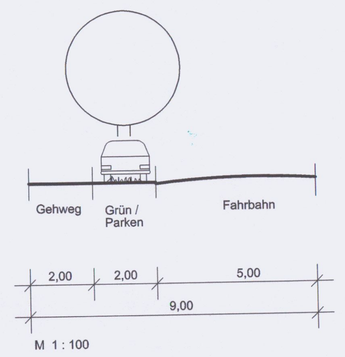
2.3. Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sollen ausgeführt werden als:
- Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen (Feld-Ahorn, Hainbuche, Weißdorn, Rot-Buche oder Gemeiner Liguster) oder
- flächig nicht geschlossener Holzzaun, auch in Kombination mit gemauerten Pfeilern und Sockeln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

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

HINWEIS

Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 4a der Gemeinde Beckdorf überplant und dessen Festsetzungen aufgehoben.

PLANSTRASSE SCHNITT A - A´ (unverbindlich)



M 1 : 100

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zur Zeit geltenden Fassung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Beckdorf diesen Bebauungsplan Nr. 27 "Östlich Waldfrieden", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Beckdorf, den 22.11.2001

Bürgermeister — Gemeindedirektor

GEMEINDE BECKDORF Landkreis Stade

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat in seiner Sitzung am 04.04.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 "Östlich Waldfrieden" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beckdorf, den 22.11.2001

Gemeindedirektor

2. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 09.06.2000). 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 Verwertbarkeit 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. 267).

Stade, den 18. Okt. 2001

im Auftrage
Katasteramt Stade

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

Hamburg, den 04.04.01

Planverfasser

4. Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat in seiner Sitzung am 04.04.2000 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 16.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 27.10.2000 bis einschließlich 28.11.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Beckdorf, den 22.11.2001

Gemeindedirektor

5. Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat in seiner Sitzung am 19.12.2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 10.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 19.01.2001 bis einschließlich 05.02.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Beckdorf, den 22.11.2001

Gemeindedirektor

6. Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.08.2001 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Beckdorf, den 22.11.2001

Gemeindedirektor

7. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.09.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.09.2001 rechtsverbindlich geworden.

Beckdorf, den 22.11.2001

Gemeindedirektor

8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

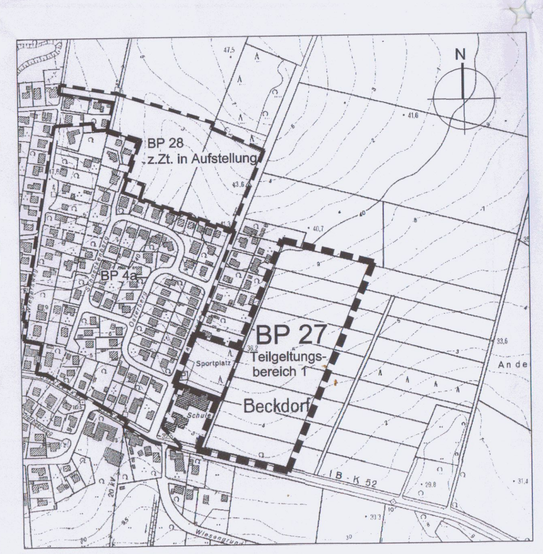
Beckdorf, den

Gemeindedirektor

9. Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Beckdorf, den

Gemeindedirektor



Übersichtsplan M 1 : 5.000

SATZUNG DER GEMEINDE BECKDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "ÖSTLICH WALDFRIEDEN"

Beckdorf BEB.PL NR. 27 „Östlich Waldfrieden“
s. 1. Änderung (Tasche)
10