

# 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 Im Gewerbegebiet (GE) sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art) zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und des Lebensmitteleinzelhandels nicht zulässig.

Andere Groß- und Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn - sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind und - sie 300 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht überschreiten sowie - nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln.

Sie können weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie hier besonders großvolumige Handlungsgüter lagern und damit handeln (z. B. Handel mit Fahrzeugen und Zubehör, Bodenbelägen, Baustoffen, Gartenbedarf oder Möbeln). In diesem Fall kann auf die Unterordnung in Geschossfläche und Baumasse sowie auf die Beschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 300 m<sup>2</sup> verzichtet werden.

In allen Groß- und Einzelhandelsbetrieben dürfen Rand- oder Fremdsortimente mit anderen Handlungsgütern dürfen nicht mehr als 15 %, höchstens jedoch 300 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche ausmachen.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind nicht zulässig.

1.3 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).

1.4 Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind je Einzelhaus mindestens 900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erforderlich.

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 Auf privaten Stellplatzanlagen, die mehr als 2 Stellplätze umfassen, ist je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang oder lokaltypischer Obstbaum in der Qualität 3 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m<sup>2</sup> herzustellen.

1.7 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang oder lokaltypischer Obstbaum in der Qualität 3 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m<sup>2</sup> herzustellen.

1.8 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang vorzunehmen.

1.9 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und Anpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter einer Strauch-Baumhecke entsteht. Dazu sind 30 hochstämmige, standortheimische Laubbäume (z.B. Ahorn, Esche, Linde, Ulme) in der Qualität 2 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind vorhandene Lücken innerhalb der Hecke durch Nachpflanzung zu schließen. Es sind ausschließlich Arten aus der Pflanzenliste der textlichen Festsetzung 1.10 zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der Gehölzpflanzung erhalten bleiben.

1.10 Innerhalb der 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 Strauch-Baumhecke zu erhalten. Es ist ein Laubgehölz pro 1,5 m<sup>2</sup> 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)
- Tilia spec. (Linde)
- 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.

1.11 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit standortheimischen Laubgehölzen dicht zu bepflanzen und durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft als geschlossene Gehölzpflanzung zu erhalten. Die Anpflanzung soll im Reihenverband erfolgen. Der Pflanzabstand in der Reihe sowie der Reihenabstand sollen jeweils 1,5 m betragen. Die Fläche ist in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Zaun (z. B. Knotengeflecht) vor Verbiss zu schützen. Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzenliste zu verwenden.

Hauptbäume:

- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)

Nebenbäume:

- Betula pendula (Sand-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)

Sträucher:

- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rubus fruticosus (Brombeere)
- Sambucus nigra (Holunder)

Pflanzqualität:

Hauptbäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe: 150 bis 200 cm oder gleichwertige Forstware  
Nebenbäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe: 125 bis 150 cm oder gleichwertige Forstware  
Sträucher: leichter Strauch, 1 x verpflanzt, Höhe: 70 bis 90 cm oder gleichwertige Forstware

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

1.13 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.

1.14 Innerhalb der Bauflächen im Bereich des Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung ist eine Bebauung erst möglich, wenn die Freileitung nicht mehr vorhanden ist.

1.15 Der maximal zulässig flächenbezogene Schalleistungspegel für das Gewerbegebiet östlich des vorhandenen Betriebes der Stader Saatwuch beträgt 53 dB(A) für die Nachtzeit.

Wenn sich durch die Gebäudeanordnung auf dem Betriebsgelände oder sonstige Schallschutzvorrichtungen eine zusätzliche Abschwächung der Geräusche ergibt, kann der zulässige Schalleistungspegel um den Betrag des Abschwächungswertes erhöht werden. Bei der Beurteilung der aus dem Gewerbegebiet auf die Nachbarschaft einwirkenden Betriebsgeräusche ist die TA-Lärm heranzuziehen. Die zulässigen Schalleistungspegel erhöhen oder vermindern sich daher im Einzelfall um die Abschläge bzw. Zuschläge, die sich bei der Beurteilung der Betriebsgeräusche nach der TA-Lärm ergeben.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH NDS. BAUORDNUNG

2.1 Im Gewerbegebiet (GE) beträgt die maximale Traufhöhe 6 m, die maximale Firsthöhe 9 m. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

2.2 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 22 und 50 Grad auszuführen. Hallenbauten sind mit einer Dachneigung von mindestens 10 Grad auszuführen. Geringere Dachneigungen oder Flachdächer sind nur zulässig über Gebäuden, deren kleinste Seitenlänge mehr als 25 m beträgt sowie über untergeordneten Gebäudeteilen und bei begrünten Dächern.

2.3 Die Dachflächen von geneigten Dächern mit einer Neigung von mehr als 22 Grad sind in Pfannendeckung in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit, als weiche Dachdeckung (Reetdach) oder als begrüntes Dach auszuführen.

2.4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Fassaden in Sichtmauerwerk oder Putz in den Farben rot oder weiß herzustellen. Holzhäuser sind zulässig, solange die Wände nicht aus waagrecht aufeinander geschichteten Balken (Blockhölzern) oder Stämmen (Rundhölzern) gebildet sind (Blockhaus).

2.5 Wand- und Dachbaustoffe mit dauerhaft glänzenden Metall- oder metallisch wirkenden Oberflächen sind unzulässig.

2.6 Im Gewerbegebiet (GE) sind die Gebäude in Fassadenabschnitte zu gliedern, deren Länge höchstens 25 m beträgt. Die Gliederung kann durch Farbwechsel, Vor- und Rücksprünge von mindestens 15 cm oder vertikal durchgehende Fugen erfolgen.

2.7 Über die Traufe hinausragende Werbeanlage sind mit Ausnahme von Fahnen unzulässig. Ausnahmen für frei stehende Werbeanlagen sind zulässig bei Betriebsarten, deren Werbeanlagen diese Höhe in der Regel überschreiten (z. B. Tankstellen, Kfz-Betriebe).

2.8 Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht ist unzulässig.

## HINWEIS

Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 8 "Poststraße" von 1986 und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 von 1991 der Gemeinde Beckdorf überplant und dessen Festsetzungen aufgehoben.

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (zuletzt geändert am 27.7.2001, BGBl. I S. 1950) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Beckdorf diesen Bebauungsplan Nr. 29 "Poststraße / Am Bahnhof", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Beckdorf, den 13.02.2002  
Bürgermeister Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat in seiner Sitzung am 31.08.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 "Poststraße / Am Bahnhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beckdorf, den 13.02.2002  
Gemeindedirektor

2. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 18.12.2000). 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 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).

Buxtehude  
Stede, den 14.02.2002

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Hamburg, den 12.02.2002

Planverfasser

4. Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat in seiner Sitzung am 19.12.2000 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 16.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 26.01.2001 bis einschließlich 27.02.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Beckdorf, den 19.02.2002  
Gemeindedirektor

5. Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat in seiner Sitzung am 29.03.2001 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 29.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 11.04.2001 bis einschließlich 03.05.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Beckdorf, den 19.02.2002  
Gemeindedirektor

6. Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat in seiner Sitzung am 06.11.2001 dem erneut geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine 2. erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 19.11.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 29.11.2001 bis einschließlich 14.12.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Beckdorf, den 19.02.2002  
Gemeindedirektor

7. Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.11.2001 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Beckdorf, den 19.02.2002  
Gemeindedirektor

8. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.02.2002 im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 10.02.2002 rechtsverbindlich geworden.

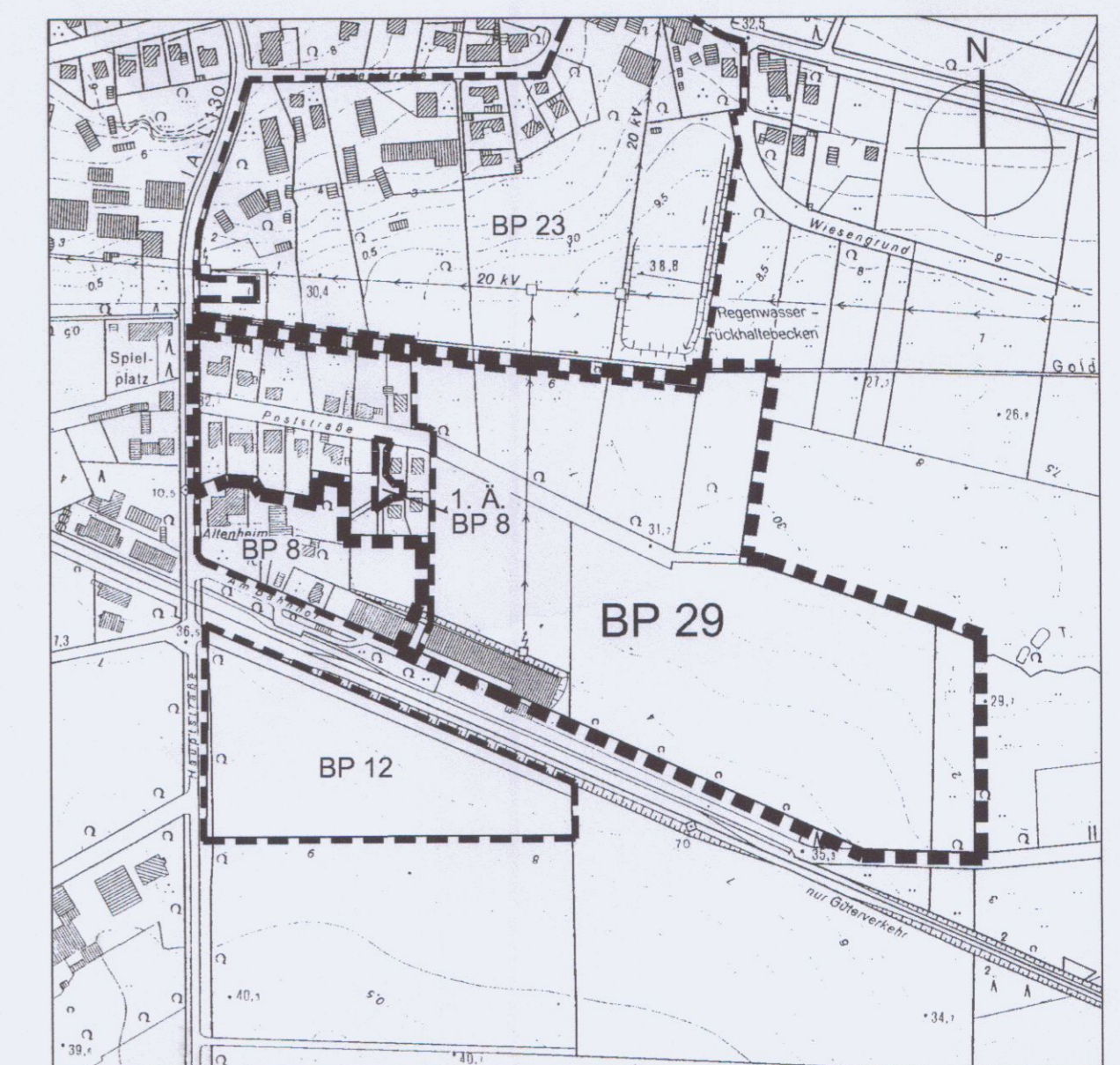
Beckdorf, den 19.02.2002  
Gemeindedirektor

9. 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

10. 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. 29 "POSTSTRASSE / AM BAHNHOF"