

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,3 Grundflächenzahl/GRZ
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
▲ nur Einzelhäuser zulässig
- - - Baugrenze

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

■ Straßenverkehrsflächen
■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
— Straßenbegrenzungslinie
■ Verkehrsgrün
■ Öffentliche Parkfläche

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

■ öffentliche Grünflächen
■ Parkanlage

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

■ Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (RRB = Regenrückhaltebecken)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

● Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- - - Richtfunkverbindung (mit Schutzstreifen)
△ Sichtdreieck

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
In dem allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewebes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 **Firsthöhe**
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximal zulässige Firsthöhe der Hauptdächer baulicher Anlagen auf 9,00 m begrenzt. Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zu berücksichtigen. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmittlinie des dem Baugrundstück jeweils vorgelagerten Straßenabschnittes (Endausbau).
2.2 **Erdgeschosfußbodenhöhe**
Die Erdgeschosfußbodenhöhe wird auf maximal 0,5 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittlinie der vorgelagerten Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Bauweise**
In der offenen Bauweise sind die Gebäude als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge beträgt für Einzelhäuser maximal 50,0 m (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**
Zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO).
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durch die Gemeinde eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern gemäß unten angegebener Pflanzenliste in einer Mindestpflanzdichte von einer Pflanze je 1,5 m in der Reihenabstand von 1,0 m vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefangene 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum gemäß unten angegebener Pflanzenliste (Hochstamm, 12 - 14 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt) fachgerecht anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und zu pflegen. Im Rahmen der Pflege ist nach frühestens 15 Jahren nach Pflanzung eine Entnahme einzelner Gehölze ohne Nachpflanzungsgebot möglich.
Pflanzenliste
Baumarten
Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia), Traubeneiche (Quercus petraea), Rotbuche (Fagus sylvatica).
Straucharten
Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Strauchhaselnuss (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Hartweige (Cornus spec.), Vogelkirsche (Prunus avium), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Wildrose (Rosa spec.), Traubenkirsche (Prunus padus).
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Öffentliche Grünflächen „Parkanlage“**
Parallel zur westlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ ist eine zwei Meter breite Fläche spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durch die Gemeinde mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern gemäß der Pflanzenliste unter Pkt. 5 der textlichen Festsetzungen in einer Mindestpflanzdichte von einer Pflanze je 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefangene 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum gemäß unter Pkt. 5 der textlichen Festsetzungen angegebener Pflanzenliste (Hochstamm, 10 - 12 cm Stammumfang, 2 bis 3 x verpflanzt) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Öffentliche Parkfläche**
Östlich, parallel zum südlichen Baufeld ist eine 15 m lange und 6 m breite öffentliche Parkfläche nach der Rechtskraft des Bebauungsplans durch die Gemeinde zu erstellen. Die öffentliche Parkfläche ist entsprechend dem Straßenniveau der Planstraße anzupassen.



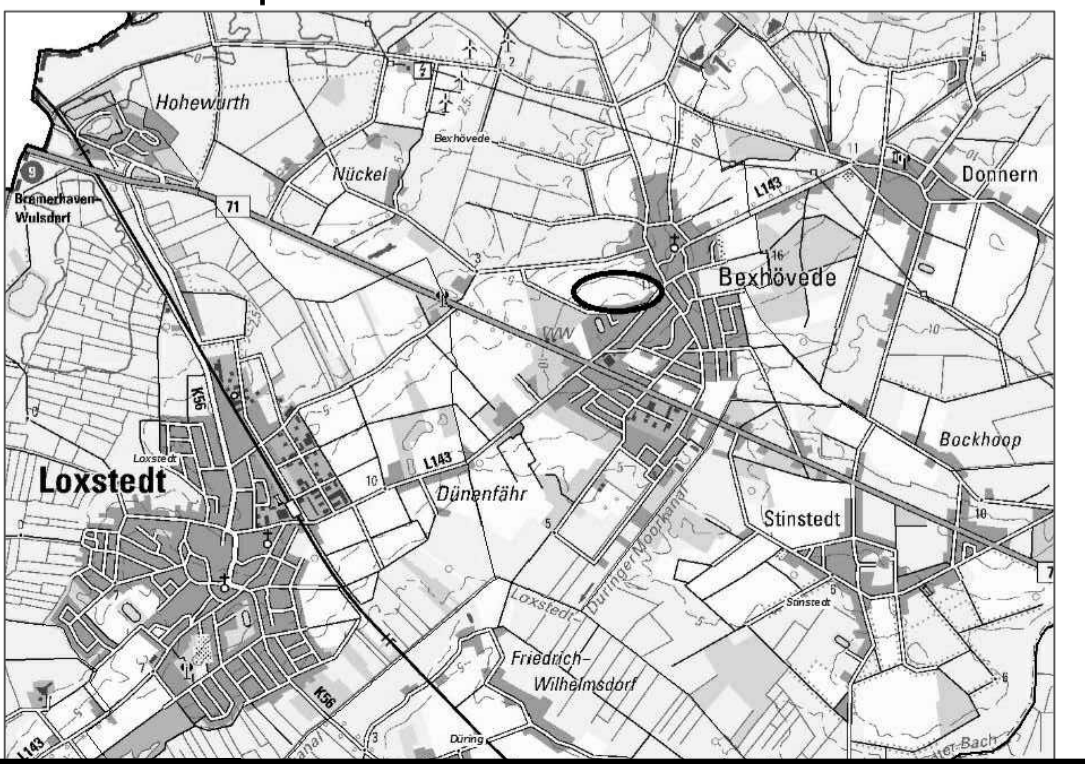
Nachrichtliche Hinweise / Übernahmen

Archäologische Denkmalpflege
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
Kampfmittel
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Minen u. ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
Trinkwasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Bexhövede. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
Richtfunk
Über den Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen zwei Richtfunkverbindungen.
Sichtfelder
Die gekennzeichneten Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmittlinie des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sich verpersperrender bzw. sich behinderender Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NStbG).
Baum- und Gehölzbestandes
Auf die Satzung zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes vom 25.03.2014 innerhalb des Gebietes der Gemeinde Loxstedt wird hingewiesen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- (Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 23.07.2014)
- Dachneigung**
Im Plangebiet sind die Hauptdächer der baulichen Anlagen nur als geneigte Dächer zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
 - Erhaltung des Geländeneiveaus**
Die geplanten Gartenbereiche sind der natürlichen Geländeform, d. h. dem jetzigen Niveau der gewachsenen Geländeoberfläche, anzupassen. Aufschüttungen / Abgrabungen im Übergang zu benachbarten Grundstücken dürfen maximal um 0,2 m differieren.
 - Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.**
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015.

Übersichtsplan M. 1:25.000



Bebauungsplan 20

Gemeinde Loxstedt
"Hinter der Koppel", Ortschaft Bexhövede
zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Die Koppel"
mit örtlicher Bauvorschrift - Abschrift -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 59 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Loxstedt diesen Bebauungsplan Nr. 20 "Hinter der Koppel", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.
Loxstedt, den 20.12.2016
L.S. gez. Wellbrock (Wellbrock) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Loxstedt hat in seiner Sitzung am 08.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Hinter der Koppel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Loxstedt, den 20.12.2016
L.S. gez. Wellbrock (Wellbrock) Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© Jahr 2015 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom SEPT. 2015). 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.
Bremerhaven, den 16.01.2017
L.S. gez. T. Kratz (Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara 28309 Bremen
Vahner Straße 180 Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 42 46 84 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 26.10.2015 / 28.07.2016 / 02.11.2016
L.S. gez. D. Renneke (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Loxstedt hat in seiner Sitzung am 08.11.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 "Hinter der Koppel" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 "Hinter der Koppel" und der Begründung haben vom 28.09.2016 bis 28.10.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Loxstedt, den 20.12.2016
L.S. gez. Wellbrock (Wellbrock) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Loxstedt hat den Bebauungsplan Nr. 20 "Hinter der Koppel" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Loxstedt, den 20.12.2016
L.S. gez. Wellbrock (Wellbrock) Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 20 "Hinter der Koppel" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 20 "Hinter der Koppel" ist damit am 16.02.2017 rechtsverbindlich geworden.
Loxstedt, den 16.02.2017
L.S. gez. Wellbrock (Wellbrock) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 20 "Hinter der Koppel" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 20 "Hinter der Koppel" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Loxstedt, den
(Wellbrock) Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Hinter der Koppel" stimmt mit der Urschrift überein.
Loxstedt, den
(Wellbrock) Bürgermeister
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr. 20 Gemeinde Loxstedt