

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenvorschrift v. 1990)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- MD** Dorfgebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - z.B. 4 Wo maximale Wohneinheiten
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 11 und 16 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3 (Nachrichtliche Kennzeichnung)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung
 - Nummerierung der Teilbereiche
 - Sichtfeld (siehe Nachrichtliche Hinweise)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Die in Dorfgebieten (MD) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten (§ 5 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 6 BauNVO).
- Höhe baulicher Anlagen**
 - 2.1 Traufhöhe
Als Traufhöhe (TH) gilt die äußere Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt).
 - 2.2 Firsthöhe
Als Firsthöhe (FH) gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion (oberster Bezugspunkt). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) können zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
 - 2.3 Höhen-Bezugspunkt
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe und Firsthöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
Innerhalb der Dorfgebiete (MD 2) sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.
Innerhalb der Dorfgebiete (MD 6 und MD 7) sind maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 4 Wohnungen zulässig.
- Größe der Baugrundstücke**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 m² festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Grundstücksbepflanzung**
Bei zukünftigen Bauvorhaben auf den gesondert gekennzeichneten Grundstücksflächen ist zum Zeitpunkt der baulichen Inanspruchnahme pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbau- oder alternativ drei Sträucher gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung muss auf den jeweiligen Baugrundstücken spätestens in der auf die Inanspruchnahme des jeweiligen Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer erfolgen.
Bäume:
Quercus robur - Stieleiche
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eibenschnecke
Obstbäume in Sorten
Sträucher:
Corylus avellana - Hasel
Rosa canina - Hundrose
Cornus sanguinea - Roter Harttriegel
Ligustrum vulgare - Liguster
Salix caprea - Salweide
Salix cinerea - Graue Weide

Für die anzupflanzende Bäume und Sträucher werden folgende Qualitäten festgesetzt:
Bäume: Hochstämme, 2x verpflanzt, mit Ballen
Sträucher: 2x verpflanzt, 60 - 100 cm
Bei Abgängen ist eine Nachpflanzung an ungefähr gleichem Standort vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gestalterische Festsetzungen
(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 12.08.2016)

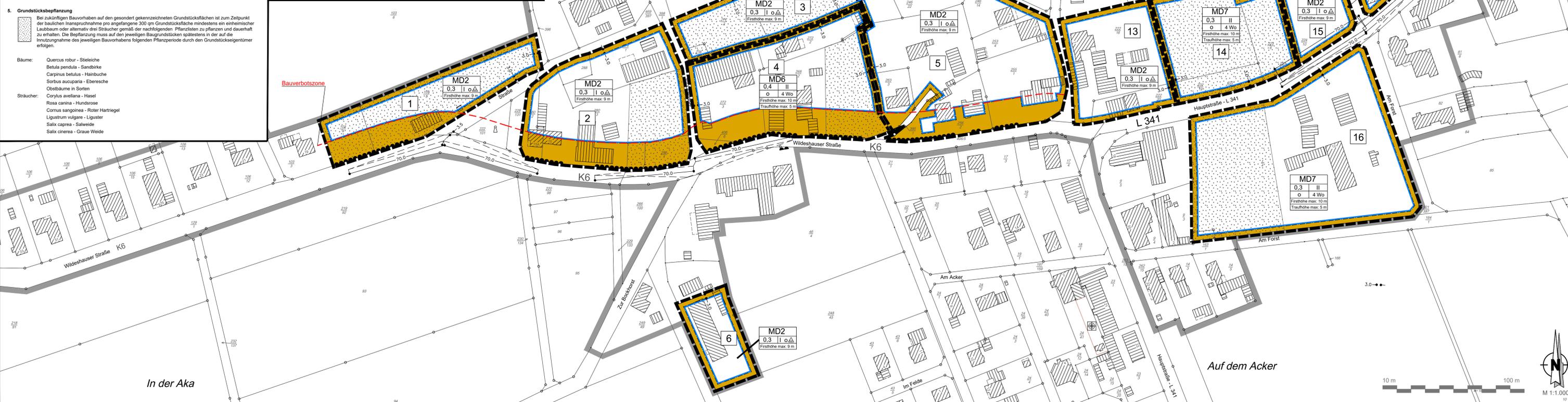
- Dachgestaltung**
 - 1.1 **Dachformen**
Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i. S. d. § 12 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten) nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
 - 1.2 **Dachfarbe**
Für die Dachdeckung der geneigten Dächer sind im Plangebiet nur Reetdächer sowie Tongeliege- und Betondachsteine zulässig. Glänzend lasierte bzw. glänzend engolierte Dachpfannen sind nicht zulässig. Die Farbe der Tongeliege- und Betondachsteine muss innerhalb der nachstehenden Farbpaletten liegen:
Rot/Rotbraun: RAL 2001 Rotorange RAL 3001 Feuerrot RAL 3011 Braunrot RAL 8004 Kupferbraun RAL 3009 Oxidrot RAL 3003 Karmisrot RAL 8012 Rotbraun RAL 3003 Rubinrot RAL 7013 Schiefergrau RAL 7016 Anthrazitgrau RAL 7021 Schwarzgrau
- 1.3 **Dachneigung**
Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer und Neigungen zwischen 15° und 50° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Siersäulen von Krüppelwalmdächern, Solaranlagen, Wintergärten, Veranden, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachbänke, Vordächer, Dachaufbauten), Terrassenüberdachungen, überdachte Stellplätze und Carports sowie Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO.
2. **Anzahl der notwendigen Einstellplätze**
Im Plangebiet sind entsprechend § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO pro Wohnung zwei Einstellplätze herzustellen.
3. **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.

Nachrichtliche Hinweise

- Bauverbotszone entlang der Landesstraße 341 und der Kreisstraße 6**
Im Bereich der Bauverbotszone entlang der Landesstraße 341 'Hauptstraße' und der Kreisstraße 6 außerhalb der Ortsrandlinie dürfen:
 - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
 - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NSrG).
- Kampfmittel**
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei Erarbeiten Kampf- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Minen u. a.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongeläschchen, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalbehörde vor dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenkunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Sichtrechte**
Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,8 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sichtbarverhindernder Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NSrG).
- Besonderer Artenschutz**
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
 - wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 - wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
 - Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 - wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
- Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken**
Entsprechend § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen. Dementsprechend muss auf diesen Flächen der Anteil an Vegetation überwiegend aus Stauden (Platanenbäume, Pflasterungen, Schotterflächen etc.) nur in geringem, der Vegetation deutlich untergeordnetem Maße zulässig sind. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 80 NBauO dar, die geahndet werden kann.

Ergänzender Hinweis
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind:
a) Rodungs- und Fallarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vogel oder Fledermaus) unmittelbar vor dem Einriff zu überprüfen.
Vor Beginn von Rodungs- und Fallarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.
b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Abriss- oder Baummaßnahmen im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen zu überprüfen.
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmepflicht nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.



Bebauungsplan

Gemeinde Beckeln
"Beckeln-Ort", 1. Änderung
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 § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) hat der Rat der Gemeinde Beckeln diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Beckeln-Ort", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den neubestehenden textlichen Festsetzungen sowie der neubestehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Beckeln, den 26.01.2023
L.S. gez. Thole
Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Beckeln hat in seiner Sitzung am 01.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, 1. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Beckeln, den 26.01.2023
L.S. gez. Thole
Der Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Anzang aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2021 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2021).
Wildeshausen, den 10.01.2023
L.S. gez. Müller
(Unterschrift)

Planverfahren
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 100 28300 Bremen
Tel.: (0421) 45 46 84
E-Mail: info@instara.de
gez. Burkhard Lichtbau
(instara)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Beckeln hat in seiner Sitzung am 14.03.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.04.2022 bis einschließlich 16.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Beckeln, den 26.01.2023
L.S. gez. Thole
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat der Gemeinde Beckeln hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Beckeln, den
L.S. Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Beckeln hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.11.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Beckeln, den 26.01.2023
L.S. gez. Thole
Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.02.2023 im Amtsblatt Nr. 06/23 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03.02.2023 rechtsverbindlich geworden.
Beckeln, den 06.02.2023
L.S. gez. Thole
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Beckeln, den
L.S. Der Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.
Beckeln, den
L.S. Der Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr. 3
Gemeinde Beckeln

Gemeinde Beckeln, Bf-Plan Nr. 3, "Beckeln-Ort", 1. Änderung, Proj.-Nr. 2774/2022, Größe: 83 x 133 cm