

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Beverstedt diesen Bebauungsplan Nr. 46 "Beverstedtermühlen", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, als Sitzung beschlossen.

Beverstedt, den 17.01.2022
gez. Diekmann L.S.
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Beverstedt hat in seiner Sitzung am 09.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Beverstedtermühlen" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.08.2021 örtlich bekannt gemacht worden.

Beverstedt, den 17.01.2022
gez. Diekmann L.S.
Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

020201
Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Regionales Informationssystem

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Januar 2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schwefel, den 10.01.2022
gez. Schröder L.S.
Off. Best. Verm.-Ing.

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 "Beverstedtermühlen" wurde ausgearbeitet von der
Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04291 / 92930 Fax: 04291 / 929390
E-Mail: info@gsn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 06.01.2022
gez. Müller
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Beverstedt hat in seiner Sitzung am 09.08.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 "Beverstedtermühlen" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.09.2021 örtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.10.2021 bis 01.11.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Beverstedt, den 17.01.2022
gez. Diekmann L.S.
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Beverstedt hat den Bebauungsplan Nr. 46 "Beverstedtermühlen" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2021 als Satzungs gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Beverstedt, den 17.01.2022
gez. Diekmann L.S.
Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 46 "Beverstedtermühlen" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.12.2021 örtlich bekannt gemacht worden.

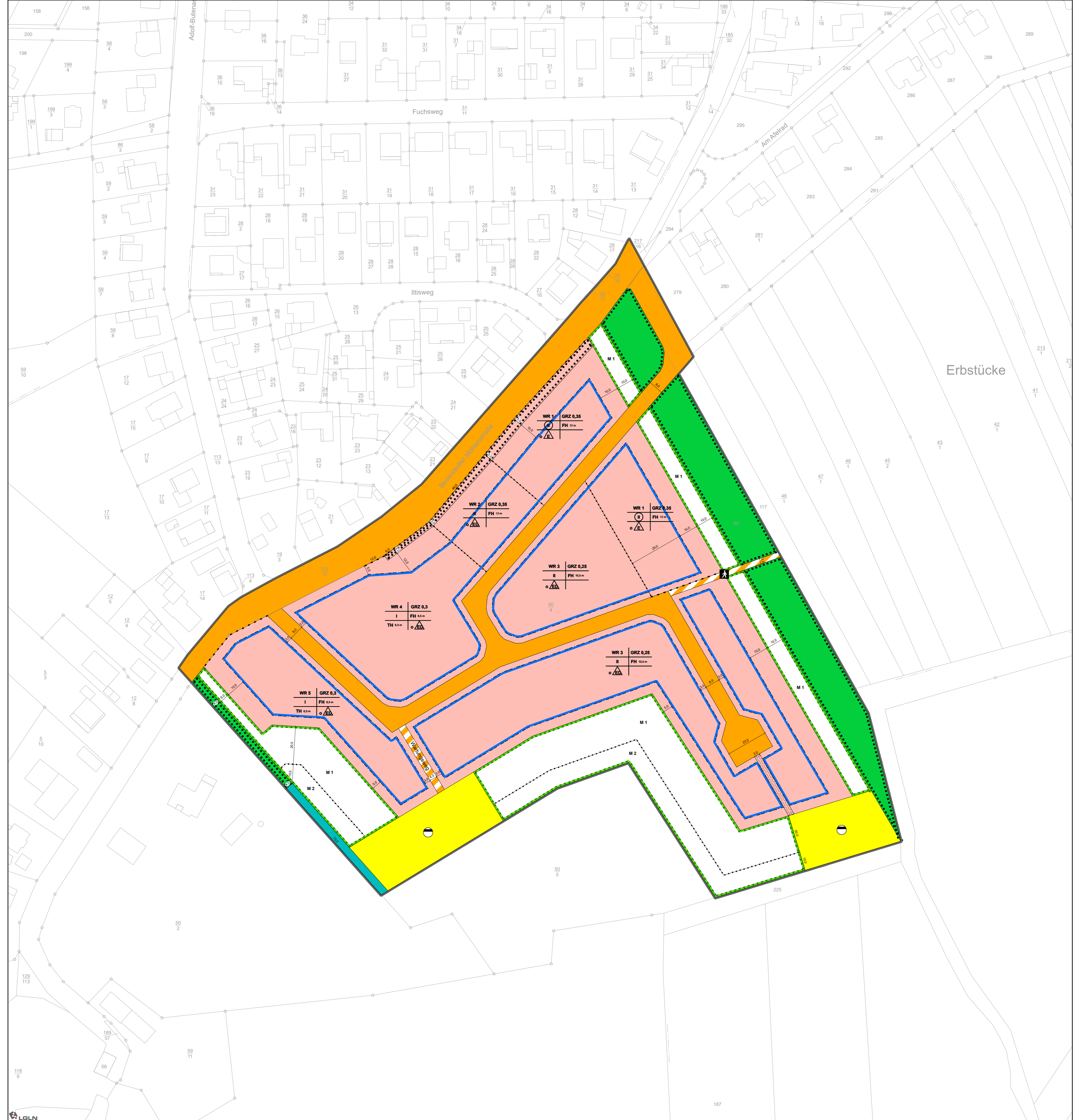
Der Bebauungsplan ist damit am 23.12.2021 rechtsverbindlich geworden.

Beverstedt, den 17.01.2022
gez. Diekmann L.S.
Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 46 "Beverstedtermühlen" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsverganges nicht geltend gemacht worden.

Beverstedt, den
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

In den Reinen Wohngebieten sind die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht ständige Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)

In den Reinen Wohngebieten dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Caragen gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB)

In den Reinen Wohngebieten sind die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 650 m² bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte betragen.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)

In den mit WR3, WR4 und WR5 gekennzeichneten Reinen Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

5. ZU- UND ABFAHRTSVERBOT (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)

Entlang der Beverstedter Mühlenstraße und des festgesetzten Fuß- und Radweges ist in den entsprechend festgesetzten Bereichen die Zu- und Abfahrt in die Reinen Wohngebiete unzulässig.

6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind entsprechend zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Gemeinde zu belasten.

7. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

M 1 – Anlage eines extensiven Gras- und Staudensaumes

Innerhalb der 6 m, 10 m bzw. 20 m breiten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein extensiver Gras- und Staudensaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zur Aushagerung des Bodens ist der Gras- und Staudensaum in den ersten 3 Jahren mindestens 2-mal ab August zu mähen. Nach den ersten 3 Jahren ist der Gras- und Staudensaum alle 3 bis 5 Jahre 1-mal im Jahr ab August zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren, ankommende Gehölze sind zu entfernen. Im Übrigen sind die Flächen dauerhaft der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Eine gärtnerische Nutzung sowie der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind nicht zulässig. Auf der Fläche hat eine Ansaat mit einer Regio-Saatgutmischung mit 50 % Gräsern und 50 % Blütenpflanzen mit der Herkunftsregion Nordwestdeutsches Tiefland zu erfolgen. Die Anlage des extensiven Gras- und Staudensaumes erfolgt nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet.

M 2 – Anlage eines naturnahen Waldrandsaumes

Innerhalb der 10 m breiten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein naturnaher Waldrandsaum aus Laubsträuchern zu entwickeln.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j., v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j., v. S. 60/100
<i>Evonymus europaea</i>	Plattföhrlinden	2 j., v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j., v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrwende	1 j., v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j., v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holländer	3 j., v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j., v. S. 60/100
* 3 j., v. S. 80/120 = 3-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm		

Pflanzverband: 1 Pflanze pro m².

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbleiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschuttzzaun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

8. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25B BAUGB)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes oder Strauches gleichartig zu ersetzen.

Bei Durchführung von Baumaßnahmen im Plangebiet sind die für den Schutz der Bestände notwendigen Vorkehrungen nach DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 zu treffen.

9. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 9 (1A) BAUGB)

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 6/6 der Flur 11 in der Gemarkung Beverstedt durchzuführende Kompensationsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Bei der externen Maßnahme handelt es sich um eine Ersatzaufforstung für die Waldumwandlung.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. STELLPLÄTZE (§ 84 (1) NR. 2 NBAUO)

In den Reinen Wohngebieten sind mindestens zwei Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

2. DÄCHER (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

1. In den Reinen Wohngebieten sind (mit Ausnahme von Gründächern, die dauerhaft erhalten bleiben, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 16° und maximal 50° zulässig.

2. In den Reinen Wohngebieten sollten (mit Ausnahme von Terrassenüberdachungen) Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung von weniger als 5° als Gründach hergestellt werden.

3. GEBÄUDEHÖHE (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

3.1 In den Reinen Wohngebieten darf die Höhe baulicher Anlagen die festgesetzten Firsthöhen (FH) bzw. First- und Traufhöhen (TH) nicht überschreiten.

3.2 In den Reinen Wohngebieten darf die Oberkante der Erdgeschossfußböden (OKFF) eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

3.3 Bezugspunkt für die maximal zulässige FH, TH und OKFF ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

4. EINFRIEDUNGEN (§ 84 (3) NR. 3 NBAUO)

4.1 In den Reinen Wohngebieten sind Einfriedungen nur als Hecken oder Zäune zulässig. U.a. können folgende heimische Arten als Heckenpflanze verwendet werden:

- Hainbuche – *Carpinus betulus*
- Feldahorn – *Acer campestre*
- Rotbuche – *Fagus sylvatica*
- Liguster – *Ligustrum vulgare*
- Eingriffeliger Weißdorn – *Crataegus monogyna*

4.2 In den Reinen Wohngebieten sind die Grenzen zu den festgesetzten Maßnahmenflächen mit Hecken einzufrieden. Bei Bedarf kann zusätzlich eine Einfriedung mit Zäunen erfolgen.

4.3 In den Reinen Wohngebieten dürfen die Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

5. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN (§ 84 (3) NR. 6 NBAUO)

In den Reinen Wohngebieten sind aus ökologischen Gründen Flächen, die nicht für bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 NBAUO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind unzulässig.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBAUO, wer den Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBAUO können gemäß § 80 Abs. 5 NBAUO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. ALTLASTEN

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Cuxhaven unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3. ARCHÄOLOGIE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Nds. 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.

4. DENKMALSCHUTZ

Westlich des Kreuzungsbereiches Beverstedter Mühlenstraße/Adolf-Butenand-Straße befindet sich ein denkmalgeschützter Straßenzug, der gemäß § 6 NDSchG zu erhalten ist.

5. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN

Die DIN 18920 „Vegetationslehre im Landschaftsbau“ ist im BauTh Verlag / Berlin erschienen. Die DIN 18920 kann außerdem im Rathaus der Gemeinde Beverstedt, Schulstraße 2, 27616 Beverstedt, eingesehen werden.

6. BAUGEBOT

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erwerb eines Grundstückes im Kaufvertrag eine Verpflichtung festgelegt wird, das Grundstück innerhalb von 5 Jahren ab Eigentumsübergang, frühestens jedoch ab Baureife des Grundstückes, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, zu bebauen.

7. ARTENSCHUTZ

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind zu beachten, dass die Rodung der Gehölze außerhalb der Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, erfolgt. Bei Baumfällarbeiten von Gehölzen mit einem Brusthöhendurchmesser > 30 cm sind diese ganzjährig unmittelbar vor den Fällarbeiten durch ggf. mittels Endoskop, Spiegel etc., auf vorhandene Fledermausindividuen zu überprüfen. Sind Tiere vorhanden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Räumung der verbliebenen Stubben ist erst nach Ende der Amphibienwanderung bzw. mit der Aktivitätsperiode der Reptilien ab Mitte April durchzuführen. Als Ersatznistplätze für ein Mausebussard-Brutrevier sind im ungestörten Umfeld des Plangebietes zwei Kunsthorste fachgerecht zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Um den potentiellen Lebensraumverlust durch die Baumentnahme zu ersetzen, sind an geeigneten Stellen im Plangebiet oder im nahen Umfeld mindestens fünf künstliche Höhlenquartiere für Fledermäuse und fünf künstliche Nisthöhlen für Kleinvögel und Nischenbrüter fachgerecht vor Beginn der Erschließungsarbeiten anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete
WR 1 - WR 5
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

I / II / III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / Zwingend
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

FH / TH Firsthöhe / Traufhöhe als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO, § 22 (2) BauNVO)

Nur Einzelhäuser / Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO, § 23 (2) BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Hier: Fuß- und Radweg
Hier: Wartungsweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5. Ver- und Entsorgung

Flächen für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Hier: Oberflächenwasserbeseitigung

6. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Flächen für Wald
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

8. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Maßnahmenflächen
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

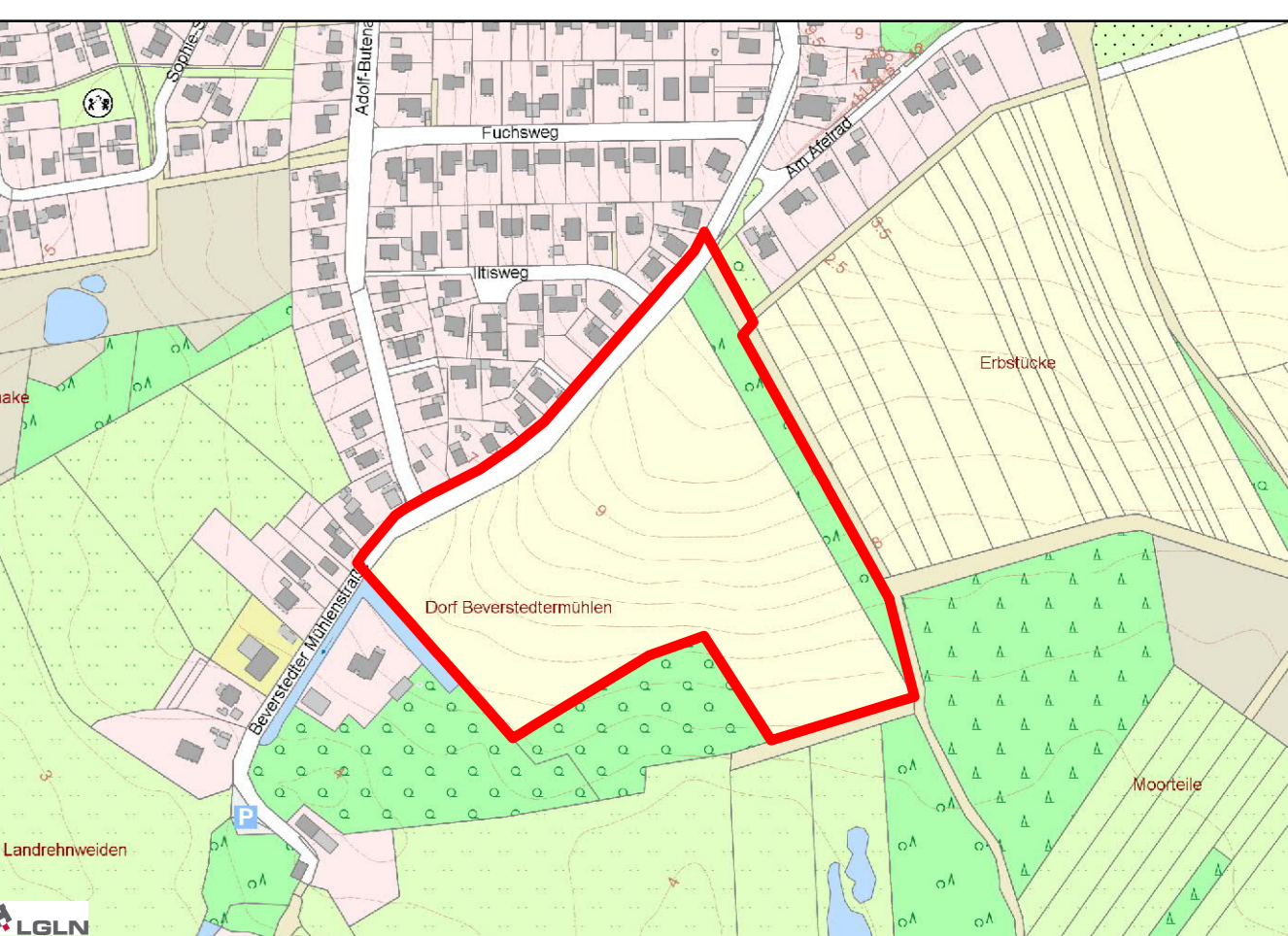
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 16 (5) BauNVO)

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5000



GEMEINDE BEVERSTEDT

Landkreis Cuxhaven

BEBAUUNGSPLAN NR. 46

- Beverstedtermühlen -

- Mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO -

- Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB -

- Abschrift -

Stand: 29.09.2021

