
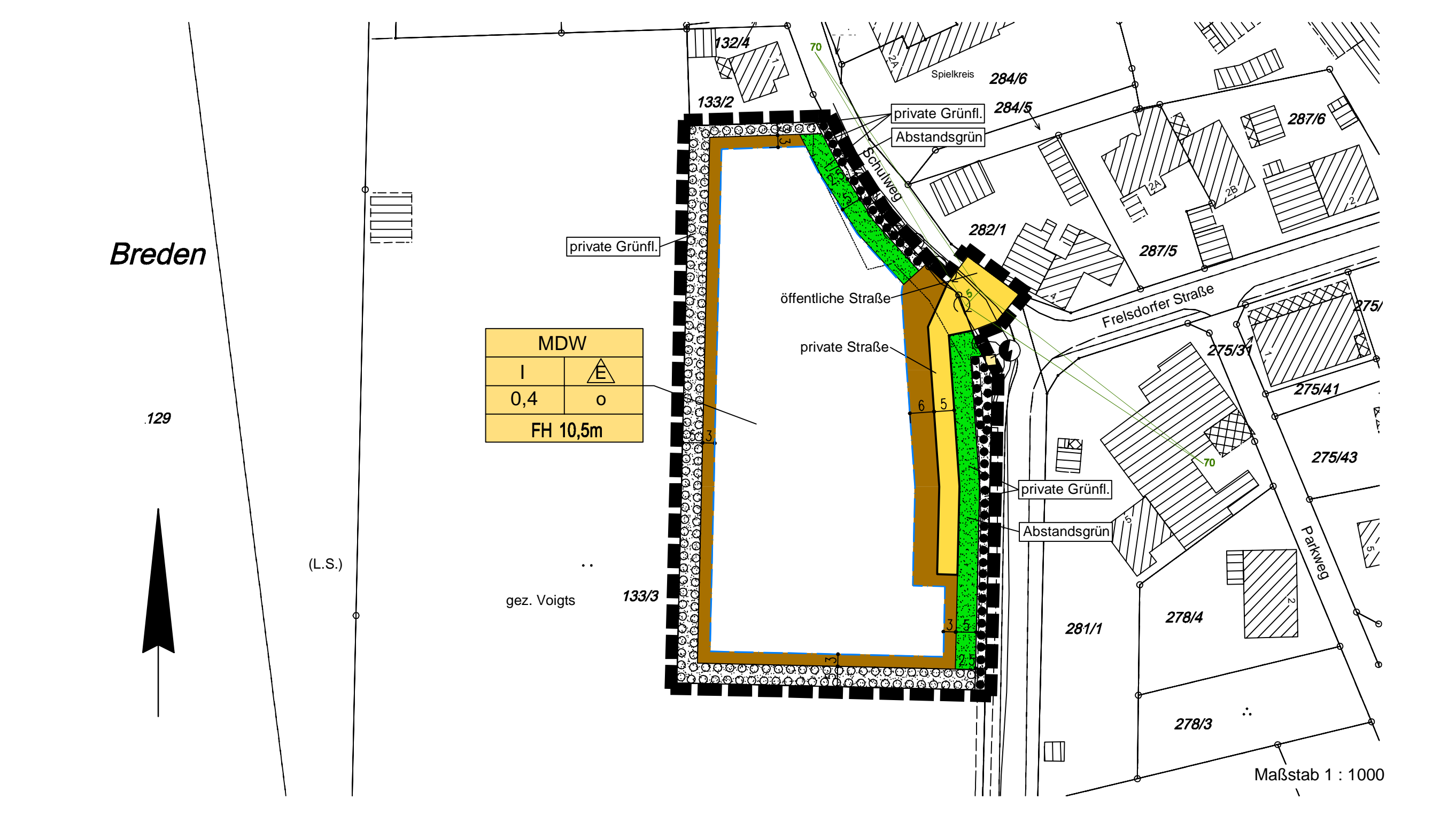
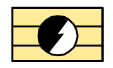





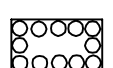




Präambel und Ausfertigung	
Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Beverstedt diesen Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.	
Beverstedt, den 26.09.2022	(L.S.)
gez. Dieckmann Bürgermeister	
Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.	
Beverstedt, den 26.09.2022	(L.S.)
gez. Dieckmann Bürgermeister	
Planunterlage (gemäß VV-BauGB)	
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)	Maßstab: 1 :1000
Landkreis: Cuxhaven; Gemeinde: Beverstedt; Gemarkung: Frelsdorf; Flur : 9	
© 2021  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osterdorf Katasteramt Wesermünde	
Die Verwendung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.	
Keiner Erlaubnis bedarf die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung einige Informationen für Dritte bereitstellen. Bei der öffentlichen Wiedergabe ist sicherzustellen, dass die Angaben des amtlichen Vermessungswesens und die Standardpräsentation nicht eigenständig verwendet werden können.	
(§ 5 Abs.3 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen von 12.12.2002).	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand August 2021). 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.	
Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für urschriftliche Ausfertigungen übernommen.	
Stand der Planunterlage: August 2021	
Herausgegeben vom Katasteramt Wesermünde (Az.: 037-L4-379/2021)	
Bremerhaven, den 10.11.2022	(L.S.)
gez. Maic Bieder Unterschrift	
Planverfasser	
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro TOPOS, Dedestr. 10, 26135 Oldenburg.	
Oldenburg, den 16.08.2022	(L.S.)
gez. Homm (Planverfasser)	
Beschleunigtes Verfahren / Öffentliche Auslegung	
Dieser Bebauungsplan wird gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt; es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.03.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.04.2022 bis 23.05.2022 einschließlich öffentlich ausgelegen.	
Beverstedt, den 26.09.2022	(L.S.)
gez. Dieckmann Bürgermeister	
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung	
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Beverstedt, den	Bürgermeister
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.09.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Beverstedt, den 26.09.2022	(L.S.)
gez. Dieckmann Bürgermeister	
In Kraft treten	
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.12.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.12.2022 in Kraft getreten.	
Beverstedt, den 05.12.2022	(L.S.)
gez. Dieckmann Bürgermeister	
Verletzung von Vorschriften	
Innerhalb eines Jahres nach in Kraft treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.	
Beverstedt, den	(Unterschrift)

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO (1990)	
1. In den dörflichen Wohngebieten (MDW) werden alle in § 5a Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.	8. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (überlagert festgesetzt als private Grünflächen) sind die vorhandenen standortheimischen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Für etwaige Ausfälle von Gehölzen ist unverzüglich ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen Als standortheimische Laubgehölze für Nach- und Ersatzpflanzungen sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 7 genannten Arten zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25b BauGB).
2. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind entlang der Verkehrsflächen und der privaten Grünflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
3. Die festgesetzten Firsthöhen (FH) sind Höchstgrenzen gemessen über der Fahrbahnmitte der der Einmündung der privaten Verkehrsfläche vorgelagerten öffentlichen Straße „Schulweg“ und sind bezogen auf die Mitte der jeweiligen baulichen Anlage (gem. § 18 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).	
4. Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 1.000 m² (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).	
5. In den dörflichen Wohngebieten (MDW) sind in den Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig.	
6. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ist als Landschaftsrasen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen (ein- bis höchstens zweimalige Mahd pro Jahr), wobei mindestens 40 % der Fläche als Blühflächen mit regional als geeignet anerkannten Saadmischungen blühender krautiger Pflanzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Zulässig bleibt die für den Erhalt notwendige Bodenbearbeitung und Nachsaat. Die oben genannten Maßnahmen sind innerhalb der ersten Pflanzperiode (April bis November) nach Abschluss der Bau- und Erschließungsmaßnahmen auf dem jeweils westlich vorgelagerten Straßenabschnitt bzw. westlich angrenzenden Baugrundstück durchzuführen. Die Fläche dient als begrünte Abstandszone zur angrenzenden Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).	
7. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (überlagert festgesetzt als private Grünflächen) sind mit standortheimischen Laubbäumen sowie entsprechenden Kleinbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als dichte Bepflanzung dauerhaft zu erhalten. Ziel ist die Anlage einer 3-reihigen Strauch-Baumhecke. Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt allgemein ca. 1,00 m x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt höchstens ca. 8,00 m. Dazwischen sind Kleinbäume und Straucharten in Gruppen von 3 bis 7 Exemplaren zu pflanzen. Nicht angewachsene, abgestorbene bzw. abgängige Gehölze sind stets durch neue, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze nach der heutigen potentiell natürlichen Vegetation (hpnV) zu verwenden. Als Bäume sind z.B. Eiche (Quercus robur), Buche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Süßkirsche (Prunus avium) und als Kleinbäume und Sträucher sind z.B. Eberesche (Sorbus aucuparia), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea) und/oder hochstämmige Obstgehölze geeignet. Die oben genannten Maßnahmen sind innerhalb der ersten Pflanzperiode (April bis November) nach Abschluss der Bau- und Erschließungsmaßnahmen auf dem jeweils zuzuordnenden Baugrundstück durchzuführen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB).	
II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO	
Hinweis: Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die dörflichen Wohngebiete (MDW) des Bebauungsplanes Nr. 7 „Schulweg“, Ortschaft Frelsdorf, Gemeinde Beverstedt. Hinweis auf den Bußgeldtatbestand: Ordnungswidrig handelt, wer gegen eine der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO). Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.	
1. Es sind je Wohnung mindestens zwei Einstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen (gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2).	2a. Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 16 Grad und höchstens 50 Grad zulässig. Die vorgenannten Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Dachaufbauten, Krüppelwalme und Friesengiebel sowie für sonstige Gebäudeteile, soweit sie untergeordnet sind (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).
2b. Dächer von Nebenanlagen (außer Terrassenüberdachungen) und Garagen mit einer Dachneigung von weniger als 5 Grad sollten als Grundach hergestellt werden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO).	3. Einfriedungen sind nur als Hecken unter Verwendung heimischer Laubgehölze zulässig; in Verbindung mit Hecken sind auch Zäune zulässig (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO). Als heimische Laubgehölzarten können u.a. folgende Heckenpflanzen verwendet werden: Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare), Stechpalme (Ilex aquifolium)
4. Aus ökologischen Gründen sind die Flächen, die nicht für bauliche Anlagen und Einrichtungen benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungeteufte Pflaster- und Schotterflächen sind unzulässig (gem. § 9 Abs. 2 NBauO i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO).	



Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	
1. Belange der archäologischen Denkmalpflege Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege (Unteren Denkmalschutzbehörde) des Landkreises Cuxhaven unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.	5. 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.
2. Belange des Artenschutzes Bei der Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind die Bestimmungen der §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz zu beachten. Das Vorkommen europäischer Vogelarten und Fledermausarten in den vorhandenen Gehölzen des Plangebiets ist wahrscheinlich. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände muss sichergestellt werden, dass Gehölzschnitt- und Rodungsarbeiten, Bodenarbeiten und vergleichbare Maßnahmen der Baufeldfreimachung im Nahbereich der vorhandenen Gehölze, soweit sie erforderlich sind, nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Sommerlebensphase von Fledermäusen (d. h. nicht vom 01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Sollten dennoch Arbeiten wie die oben genannten innerhalb des vorgenannten Zeitraums durchgeführt werden, sind die betroffenen Bereiche zuvor durch eine fachkundige Person artenschutzrechtlich überprüfen zu lassen und es ist daraufhin eine Ausnahme genehmigung beim Landkreis Cuxhaven zu beantragen.	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.
3. Schutz von vorhandenem Bewuchs bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Bei der Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten. Die DIN 18920 kann im Rathaus der Gemeinde Beverstedt, Schulstraße 2, 27616 Beverstedt, während der Öffnungszeiten des Bauamtes eingesehen werden.	7. Hinweis auf die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans 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. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64) geändert worden ist. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) geändert worden ist.
4. Hinweis zur Siedlungswasserwirtschaft (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) Zur Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser im Geltungsbereich sind entsprechende Versickerungsanlagen herzustellen. Die Schmutzwasserentsorgung ist über Kleinkläranlagen zu leisten; hierfür sind entsprechende Anlagen herzustellen. Sollte der Ablauf der vorgenannten Anlagen nicht zur Versickerung gebracht werden können, so sind mit dem Landkreis Cuxhaven - Untere Abwasserbehörde - und dem Unterhaltungsverband Geeste Lösungen einvernehmlich abzustimmen.	8. Flächen für Versorgungsanlagen  Elektrizität (Trafo) 9. Sichtdreieck  Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Bewuchs dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1. Art der baulichen Nutzung  dörflichen Wohngebieten	
2. Maß der baulichen Nutzung 0,4 Grundflächenzahl I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 3	
FH Firsthöhe	
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze o offene Bauweise  nur Einzeihäuser zulässig	
4. Verkehrsflächen  Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
5. Grünflächen  private Grünfläche [Abstandsgrün] Abstandsgrün	
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung Nr. 7  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern siehe textliche Festsetzung Nr. 8	
7. Sonstige Planzeichen  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	

GEMEINDE BEVERSTEDT ORTSCHAFT FRELSDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "SCHULWEG"

(beschleunigtes Verfahren)

Übersichtsplan M.:1:5.000

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts- und Katasterinformationssystem (ALKIS)

– beglaubigte Abschrift – mit örtlichen Bauvorschriften

T3/D:\Acad-Daten\Beverstedt\Frelsdorf\B7_westl_FrelsdorferStr_Schulweg\B7_westl_Schulweg_v4.dwg

Fassung für Verfahren gem. BauGB:Vorentwurf/§ 4 (1)/§ 4 (2)/§ 3 (2)/§ 3 (3)/§ 13a-/13b/§ 10
Datum: 30.03.2022/16.08.2022