Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Beverstedt diesen Bebauungsplan Nr. 45 , bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

L.S.

Beverstedt, den 14.09.2021

gez. Dieckmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

L.S.

Beverstedt, den 14.09.2021

gez. Dieckmann
Bürgermeister

Planunterlage
(gemäß VV-BauGB)

Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) Maßstab: 1 :1000

Landkreis: Cuxhaven; Gemeinde: Beverstedt; Gemarkung: Beverstedt; Flur : 10

© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otternsdorf
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 Imformationen 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).

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für urschriftliche Ausfertigungen ü bernommen.

Stand der Planunterlage: Oktober 2018

Herausgegeben vom Katasteramt Wesermünde (Az.: L4-399/2018)

L.S.

Bremerhaven, den 27.08.2021

gez. Maic Bieder
Unterschrift

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem
Planungsbüro TOPOS, Dedestr. 10, 26135 Oldenburg.

Oldenburg, den 06.09.2021

gez. Homm
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.11.2019 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 19.01.2021 örtsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 05.02.2021 bis 08.03.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Beverstedt, den 14.05.2021

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 28.06.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

L.S.

Beverstedt, den 14.09.2021

gez. Dieckmann
Bürgermeister

In Kraft treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 23.12.2021 in Kraft getreten.

L.S.

Beverstedt, den 27.12.2021

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)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO

1a. Im sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Schulungszentrum / Wohn- und Betriebsstätte Land und Forst" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Betriebe, Gebäude und Anlagen für die Landwirtschaft, jedoch keine Stallanlagen
- Betriebe, Gebäude und Anlagen für die Forstwirtschaft einschließlich der Jagd
- Gebäude, Räume und Einrichtungen für das Wohnen von Betriebsleitern sowie von Mitarbeitern der im SO-Gebiet ansässigen Betriebe
- Gebäude, Räume und Einrichtungen für die Verwaltung der im SO-Gebiet ansässigen Betriebe,
- Gebäude, Räume und Einrichtungen für die firmeninterne Aus- und Fortbildung,
- Gebäude, Räume und Einrichtungen für die Beherbergung von Betriebsangehörigen, Betriebsgästen und Schulungsteilnehmenden bis zu einer Anzahl von höchstens 24 Gästebetten bei einer Zimmerzahl von höchstens 20 Gästezimmern,
- den vorgenannten Nutzungen dienende Lagerplätze, Lagergebäude und Nebenanlagen einschließlich Anlagen der Ver- und Entsorgung.

1b. Im sonstigen Sondergebiet 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Betriebsstätte Land und Forst" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Betriebe, Gebäude und Anlagen für die Landwirtschaft, jedoch keine Stallanlagen
- Betriebe, Gebäude und Anlagen für die Forstwirtschaft einschließlich der Jagd
- den vorgenannten Nutzungen dienende Lagerplätze, Lagergebäude und Nebenanlagen einschließlich Anlagen der Ver- und Entsorgung.

2. In der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig; im Übrigen gilt die offene Bauweise.

3. Die festgesetzte Oberkante (OK) baulicher Anlagen gilt als Höchstgrenze gemessen über der Fahrbahnoberfläche des der baulichen Anlage nächstgelegenen Abschnitts der Straße Heerstedter Mühlenweg (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

4. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen standortheimischen Laubgehölze und die vorhandene, im Plan nachrichtliche gekennzeichneten Wallhecke (Schutzobjekt nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG) dauerhaft zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind unzulässig. Bodenauffüllungen und Abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich der Heckenstruktur sind ebenfalls nicht zulässig. Bei natürlichem Abgang der Bäume oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen. Vorhandene oder entstehende Lücken im Gehölzbestand sind durch Nachpflanzung zu ergänzen. Für die Nach- und Ersatzpflanzungen sind Gehölzarten des bodensauren Eichenwaldes (ausschließlich standortheimische Gehölze mit Herkunftsnachweis Norddeutsche Tiefebene) zu verwenden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB).

5a. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung A1 ist nach Aufreißen der Grasnarbe eine Initialbepflanzung mit Gehölzarten des bodensauren Eichenwaldes (ausschließlich standortheimische Gehölze mit Herkunftsnachweis Norddeutsche Tiefebene) in Gruppen zu 5 (Sträucher) bzw. zu 3 (Bäume) mit Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m auszuführen. Die Bäume sind im Zentrum der Fläche zu pflanzen. Pflanzqualitäten der Sträucher: 1x verpflanzt, 70 bis 90 cm hoch; Pflanzqualitäten der Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 150 bis 250 cm, ohne Ballen. Sicherung der Pflanzung: Heister durch Schrägpfahl und Kokosstrick sowie Einfassung der Pflanzung mit Wildschutzzaun, Knotengeflecht, ca. 1,60 m hoch. Die Pflanzung ist in der ersten Vegetationsperiode (frostfreie Zeit) nach Ende der Bauphase durchzuführen. Es ist eine Andeckung des Wurzelbereichs der gepflanzten Gehölze mit Mulchmaterial (Rindenmulch, Stroh) vorzunehmen. Es ist eine Anwuchspflege mindestens in den ersten 3 Jahren nach Pflanzung sicherzustellen durch ausreichende Wässerung in Trockenzeiten, Kontrolle der Befestigungen und des Verbissschutzes und - sofern erforderlich - durch Ausmähen von Krautaufwuchs, Nachpflanzen von Gehölzen bei Verlust sowie Ersatz der Befestigungen und des Verbissschutzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

5b. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung A2 ist zur Ableitung des über ein Sammelfallrohr herangeführten Dachflächenwassers der benachbarten Betriebshalle eine Mulde (60 cm breit und 30 cm tief) in Richtung des bestehenden Gefälles von Nordwesten nach Südosten in Richtung Maßnahmenfläche A3 zu ziehen. Der Bodenaushub ist außerhalb der Maßnahmenflächen einzuebnen. Eine Unterhaltung ist nicht vorzusehen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

5c. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung A3 ist die extensive Grünlandnutzung dauerhaft zu erhalten. Zu unterlassen sind: Einsatz von mineralischem und organischem Dünger (einschließlich Gülle) Kalkung, Biozideinsatz, Reliefmelioration und Umbruch, Neuansaat, Reparatur- und Nachsaat, Dränung und weitergehende Entwässerungsmaßnahmen; zur Stabilisierung der Grasnarbe sind bezogen auf den Einsatz von Dünger Ausnahmen unter Einhaltung spezieller Auflagen nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven möglich. Walzen, Schleppen, Rüschen und vergleichbare Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind in der Zeit vom 15. März bis zum 1. Mahdtermin eines jeden Jahres zu unterlassen; eine Weidepflege ist erst ab dem 01. Juli eines jeden Jahres zulässig. Es ist eine höchstens 2-schürige Wiesennutzung zulässig mit einem 1. Mahdtermin frühestens ab dem 20. Juni eines jeden Jahres. Die Mahd ist vom Flächeninneren nach außen durchzuführen, das Mähgut ist abzufahren. Auf der Fläche ist die Lagerung von Mieten und Heuballen nicht zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiete; Betriebsstätte Land und Forst; Schulungszentrum / Wohn- und Betriebsstätte Land und Forst

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 3

OK — Oberkante von baulichen Anlagen

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

private Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen

private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; siehe textliche Festsetzung Nr. 5a, 5b und 5c

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strächern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern siehe textliche Festsetzung Nr. 4

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Belange der Archäologische 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 Archäologische Denkmalpflege des Landkreises 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 Archäologische Denkmalpflege vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände muss sichergestellt werden, dass Fällungs- und Bodenarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d. h. nicht vom 01. März bis 31. Juli) 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 Ausnahmegenehmigung beim Landkreis Cuxhaven zu beantragen.

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.

4. Hinweis auf die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

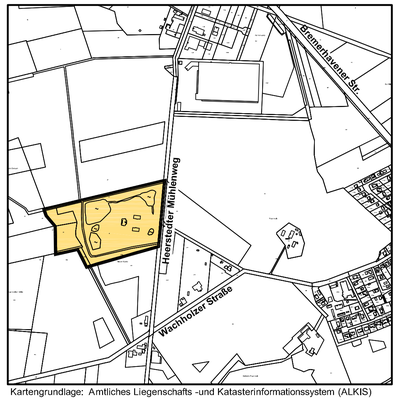
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) geändert worden ist.

GEMEINDE BEVERSTEDT
ORTSCHAFT BEVERSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. 45
"HEERSTEDTER MÜHLENWEG"

Übersichtsplan M.:1:5.000



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts -und Katasterinformationssystem (ALKIS)

- beglaubigte Abschrift -

D:\Acad-Daten\Beverstedt\Beverstedt\B45_F53_Heerstedter_Mühlenweg\B45_v5b_SO.dwg

Fassung für Verfahren gem. BauGB:~~Vorentwurf / § 4 (1) / § 4 (2) / § 3 (2) / § 3 (3) / § 13 a / § 13b /~~ § 10
Datum: 20.11.2019/14.12.2020/01.02.2021/14.05.2021