Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und 8, 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. 6, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Beverstedt, den 31.03.2022 L.S.

gez. Dieckmann
.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

L.S.

Beverstedt, den 31.03.2022 gez. Dieckmann
.....
Bürgermeister

Planunterlage
(gemäß VV-BauGB)

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

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

© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf
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 Januar 2020). Sie ist hinsichlich 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: Januar 2020

Herausgegeben vom Katasteramt Wesermünde (Az.: L4-25/2020)

Bremerhaven, den 16.03.2022 L.S. gez. M. Bieder
.....
Unterschrift

Planverfasser

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

Oldenburg, den 09.03.2020 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 16.01.2020 örtsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 06.02.2020 bis 08.03.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

L.S.

Beverstedt, den 31.03.2022 gez. Dieckmann
.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ....., den 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 20.04.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

L.S.

Beverstedt, den 31.03.2022 gez. Dieckmann
.....
Bürgermeister

In Kraft treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 21.04.2022 in Kraft getreten.

Beverstedt, den 22.04.2022 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

1a. In den Gewerbegebieten (GE1, GE2 und GE3) sind gem. § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 9 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs,
- Vergnügungsstätten.

1b. Innerhalb der in die Teilflächen GE1, GE2 und GE3 gegliederten Gewerbegebiete, die mit FSP tags / nachts gekennzeichnet sind, sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksame Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP tags / nachts in dB(A)/m² gemäß Planeinschrieb), differenziert für die Zeiten tags 6:00 - 22:00 Uhr (1. Wert) und nachts 22:00 - 6:00 Uhr (2. Wert), nicht überschreiten.
Für konkrete Gewerbeansiedlungen oder Veränderungen sind für die zu besiedelnde Teilfläche Einzelnachweise zu erbringen, dass die durch die Bauleitplanung vorgegebenen Ziele des Geräuschimmissionsschutzes in der Nachbarschaft erzielt werden.
Die Anforderung gilt als erfüllt, sofern der Schallleistungspegel (LWA) der Anlage oder des Betriebes den dem anteiligen Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel (LWA,zul) nicht überschreitet. Der Nachweis über die Einhaltung des FSP ersetzt nicht die Beurteilung nach den Maßgaben konkretisierender Beurteilungsvorschriften.

LWA,zul = FSP + 10 lg (F/F0)

LWA,zul = zulässiger Schallleistungspegel in dB(A)
FSP = flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A)/m²
F = Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstücks in m²
F0 = Bezugsfläche von 1 m²

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.
Die Anforderung gilt ebenfalls als erfüllt, sofern der aus einer Schallausbreitungsrechnung resultierende Immissionsanteil der Anlage oder des Betriebes den Immissionsanteil auf Grund der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreitet. Es wird mit freier Schallausbreitung gerechnet. Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe der Pegelminderung in Bezug auf die relevanten Immissionsorte berücksichtigt werden.

2. Die festgesetzten Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (GH) sind Höchstgrenzen gemessen über der Fahrbahnmitte des Holunderwegs bezogen auf die Mitte der jeweiligen baulichen Anlage gem. § 18 BauNVO. Als Traufe gilt die traufseitige Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt auch als höchstzulässige Höhe der traufseitigen Außenwand. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) gilt auch als höchstzulässige Höhe für Aufschüttungen.

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Grenze des vorgelagerten Holunderweges sind Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

4. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist entlang des Nord- und Ostrandes des Geltungsbereiches auf voller Länge jeweils eine Wallhecke mit einer Fußbreite von ca. 2 m und einer Höhe von ca. 0,8 m (nach Sackung) neu anzulegen. Die Wallhecke ist zur Schaffung einer Baum-Strauch-Hecke mit den unten genannten Gehölzarten in zwei bis drei Reihen, versetzt mit einem Abstand von 1,0 m bis 1,2 m untereinander zu bepflanzen. Die übrigen Flächen sind mit den unten genannten standortheimischen Laubgehölzen mit einem Pflanzabstand von ca. 1,2 m untereinander vollflächig zu bepflanzen und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist durch eine Anwuchspflege während der ersten 3 Jahre zu schützen. Jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von mindestens 2 m zu Anpflanzflächen unzulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB). Als standortheimische Laubgehölze sind folgende Arten möglich:

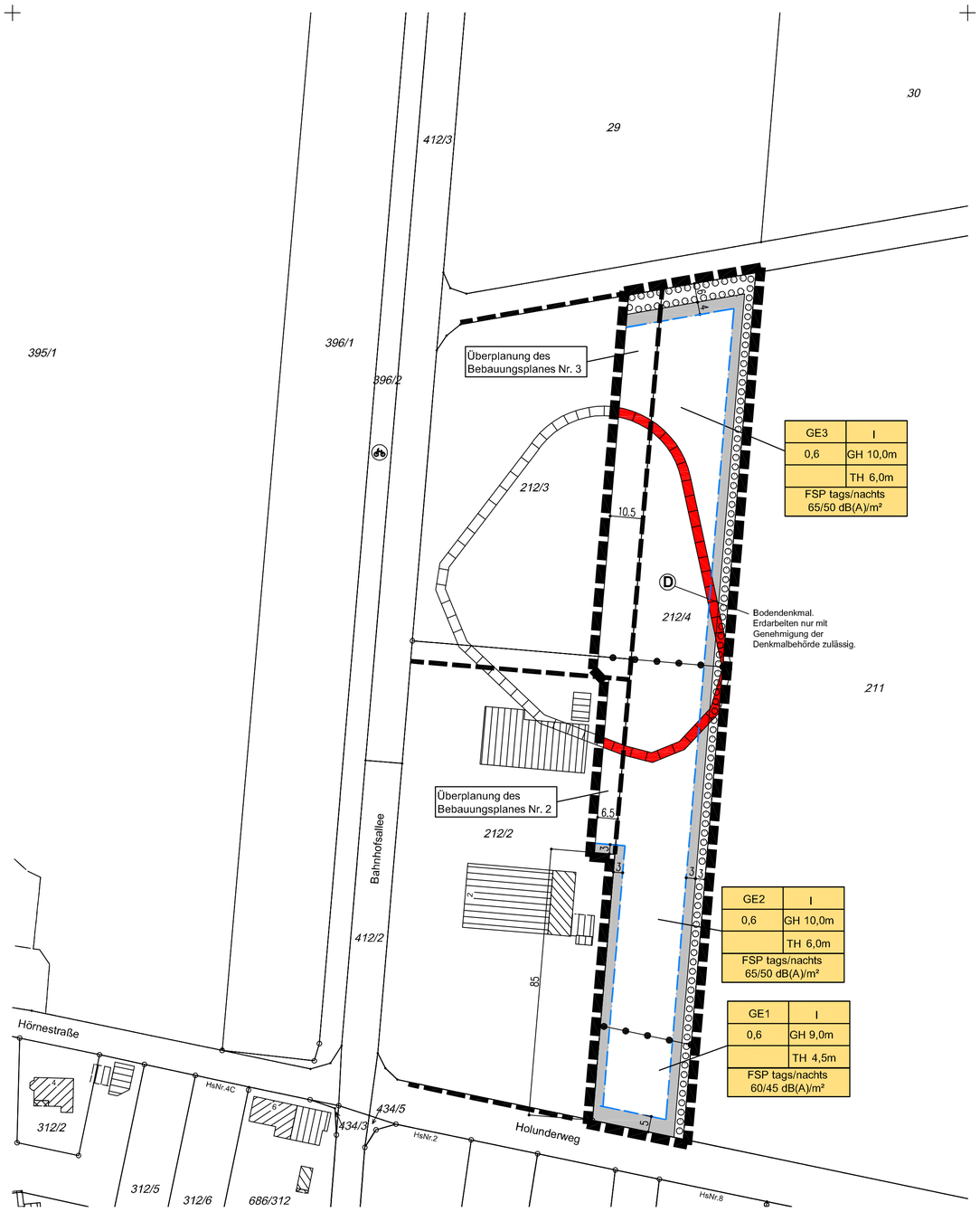
Eichen (Quercus robur et petraea)	Rotbuche (Fagus sylvatica)
Sandbirke (Betula pendula)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Zitterpappel (Populus tremula)	Salweide (Salix caprea)
Gem. Schneeball (Viburnum opulus)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Hasel (Corylus avellana)	Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)	Weißdorne (Crataegus laevigata et monogyna)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „GE Große Feldstraße, 2. Erweiterung", Ortschaft Frelsdorf, Gemeinde Beverstedt.
Hinweis auf den Bußgeldtatbestand: Ordnungswidrig handelt, wer gegen eine der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO).

1. Die Oberkante von beleuchteten Werbeanlagen darf die höchstzulässige Traufhöhe nicht überschreiten.

2. Als Fassadenfarben sind nur matte, nicht reflektierende Grün- und Grautöne der RAL-Farben 5010, 6005, 6007, 6009, 6020, 7009, 7023, 7033, 7037, 7039 und 7043 zulässig; ausgenommen von den vorstehenden Regelungen sind verglaste Fassadenelemente sowie sonstige Gebäudeteile, soweit sie untergeordnet sind.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. 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. 4

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

anschließende Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

D Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Belange der Archäologischen Denkmalpflege

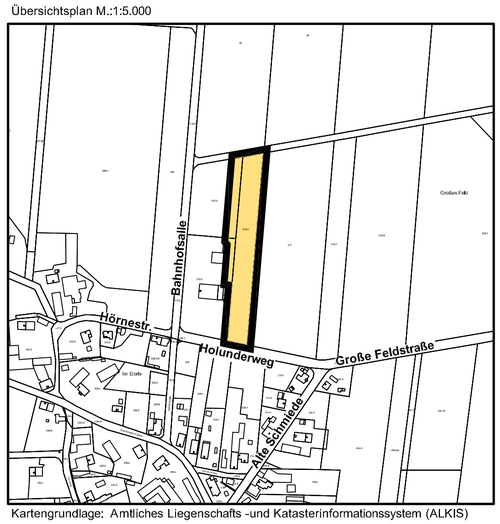
Im Geltungsbereich liegt eine archäologische Fundstelle (Fundstreuung) aus der römischen Kaiserzeit (Nr. der Archäologischen Landesaufnahme: Frelsdorf 107a). Der Fundstellenbereich ist nach Vorgabe der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet / abgegrenzt (s. Signatur Bodendenkmal im Bebauungsplan).
Im Zuge von archäologischen Voruntersuchungen durch die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven am 24.05.2019 wurden inmitten des Bereichs der vorgenannten Fundstelle innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 Bodenverfärbungen mit urgeschichtlichen Scherben freigelegt.
Aus diesem Grund ist eine baubegleitende Beobachtung der Erdarbeiten innerhalb des kartierten Bereiches und nördlich davon aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege notwendig. Erdarbeiten dürfen hier nur in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Kreisarchäologie stattfinden. Ein Bagger mit breiter Räumschaufel muss zur Verfügung stehen.
Nach Abschluss der Erdarbeiten mit Dokumentation und Untersuchung der Befunde erfolgt eine mündliche oder schriftliche Freigabe der jeweiligen Bauflächen.
Darüber hinaus gilt für das gesamte Plangebiet folgender Hinweis:
Termine sind mindestens zwei Wochen im Voraus und im Einvernehmen mit der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon: 04745 9439-0 festzulegen. Bei Nichteinhaltung dieser Frist kann es u. U. zu Verzögerungen beim Beginn der Maßnahme kommen.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Befunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, 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.

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 Gehölzrodungs- und Bodenarbeiten oder vergleichbare Maßnahmen der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln (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 Ausnahmegenehmigung beim Landkreis Cuxhaven zu beantragen.

GEMEINDE BEVERSTEDT
ORTSCHAFT FRELSDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
"GE GROSSE FELDSTRASSE, 2. ERWEITERUNG"

Übersichtsplan M.:1:5.000



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts -und Katasterinformationssystem (ALKIS)

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
- Abschrift -

T3\D:\Acad-Daten\Beverstedt\Frelsdorf\B6\B6_Felsdorf_v6.dwg

Fassung für Verfahren gem. BauGB: ~~Vorentwurf / § 4 (1) / § 4 (2) / § 3 (2) / § 3 (3) / § 13 a / § 13b /~~ § 10
Datum: 29.01.2020/09.03.2020