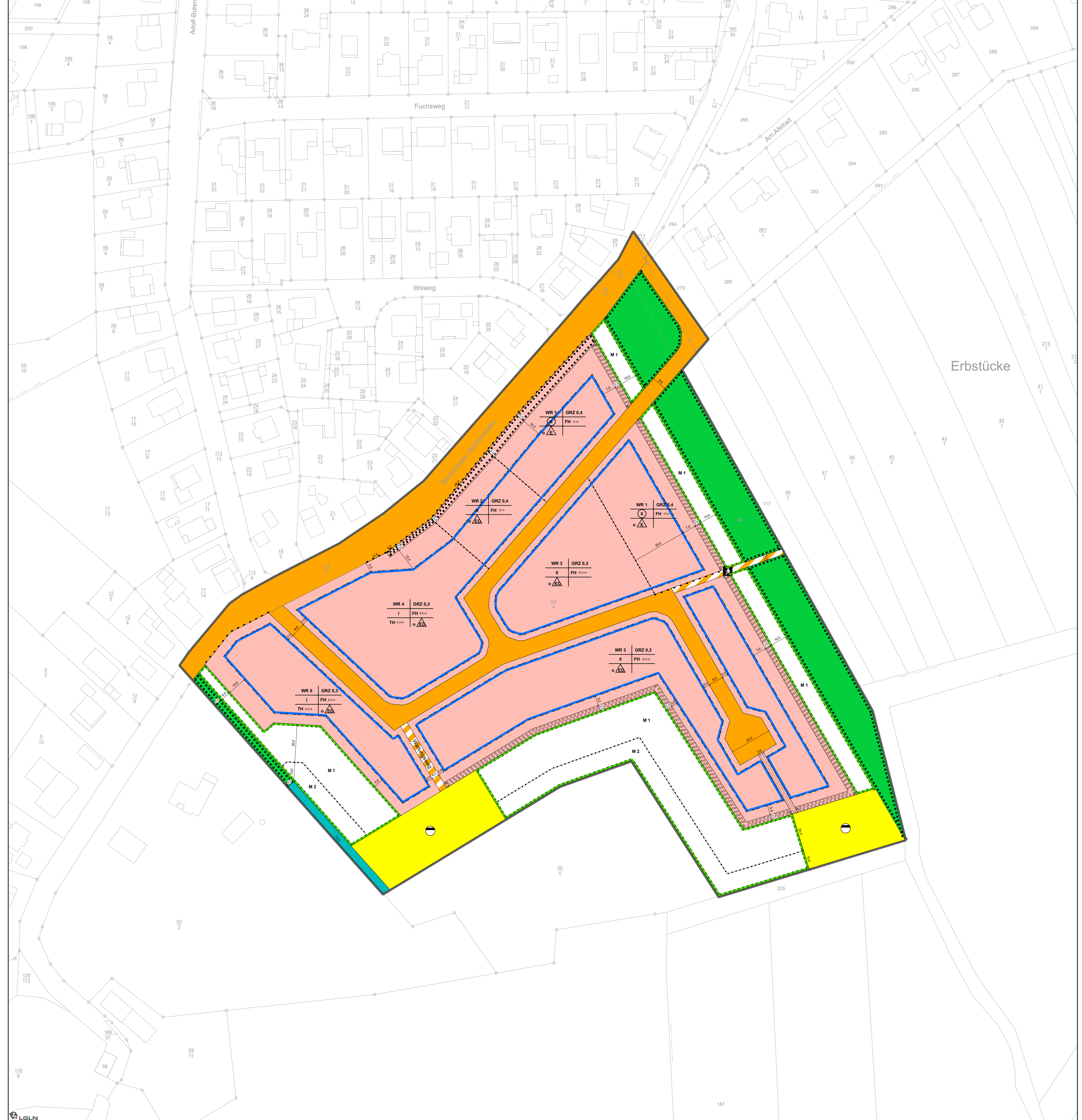


PRÄAMBEL	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 94 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 28 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Beverstedt diesen Bebauungsplan Nr. 46 "Beverstedtermühlen", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, in seiner Sitzung beschlossen.	
Beverstedt, den	
Bürgermeister	
VERFAHRENSVERMERKE	
1. Aufstellungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde Beverstedt hat in seiner Sitzung am	die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Beverstedtermühlen" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am	örtlich bekannt gemacht worden.
Beverstedt, den	
Bürgermeister	
2. Vervielfältigungen	
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte
Maßstab:	1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.	
02020 LAGLN Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen Registrieredirektion Osterruf	
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). 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.	
Bremenhaven, den	
Katasteramt	
3. Planverfasser	
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 "Beverstedtermühlen" wurde ausgearbeitet von der	
Planungsgesellschaft Nord GmbH Große Straße 49 27356 Rotenburg (Wümme) Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390 E-Mail: info@pgn-architekten.de	
Rotenburg (Wümme), den	
Planverfasser	
4. Öffentliche Auslegung	
Der Rat der Gemeinde Beverstedt hat in seiner Sitzung am	
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	örtlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom	bis
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	
Beverstedt, den	
Bürgermeister	
5. Erneute öffentliche Auslegung	
Der Rat der Gemeinde Beverstedt hat in seiner Sitzung am	
dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 "Beverstedtermühlen" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am	örtlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom	bis
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	
Beverstedt, den	
Bürgermeister	
6. 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	
als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	
Beverstedt, den	
Bürgermeister	
7. Inkrafttreten	
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 46 "Beverstedtermühlen" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am	örtlich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am	rechtsverbindlich geworden.
Beverstedt, den	
Bürgermeister	
8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung	
Innerhalb 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 Garagen 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 muss 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 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. Der Gras- und Staudensaum ist maximal 2-mal im Jahr zu mähen und im Übrigen dauerhaft der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Eine gärtnerische Nutzung sowie der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind nicht zulässig. 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
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 v. S. 60/100
<i>Euonymus europaea</i>	Pflaumenhülchen	2 v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1 v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 v. S. 60/100
* 3 v. S. 80/120 = 3-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm		
Pflanzverband: 1 Pflanze pro m².		
Einzaunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaum einzuzäunen. Die Einzaunung 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. ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25a BAUGB)		
Innerhalb der 3 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine 2-reihige Strauchhecke anzupflanzen. Die Artenauswahl und die Qualität der Pflanzen sind der Tabelle M 2 der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu entnehmen.		
Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.		
Einzaunung: Die Anpflanzung ist auf der Außenseite der Baugrundstücke zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang einzuzäunen.		
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.		
9. 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.		
10. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 9 (1a) BAUGB)		
Die externen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück (...) der Flur (...) in der Gemarkung (...) sind dem Plangebiet zugeordnet.		

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	
1. STELLPLÄTZE (§ 9 (1) NR. 2 NBUVO)	
In den Reinen Wohngebieten sind mindestens zwei Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.	
2. DÄCHER (§ 84 (3) NR. 1 NBUVO)	
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.	
2.2 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 NBUVO)	
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. ENFRIEDUNGEN (§ 84 (3) NR. 3 NBUVO)	
4.1 In dem mit WR5 gekennzeichneten Reinen Wohngebiet sind die Grenzen zu den festgesetzten Maßnahmenflächen einzufrieden.	
4.2 In den Reinen Wohngebieten dürfen die Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.	
4.3 In den Reinen Wohngebieten sind Einfriedungen nur als Hecken oder Zäune zulässig.	
5. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN (§ 84 (3) NR. 6 NBUVO)	
In den Reinen Wohngebieten sind aus ökologischen Gründen Flächen, die nicht für bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 NBUVO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind unzulässig.	
HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	
Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBUVO, wer den Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBUVO können gemäß § 80 Abs. 5 NBUVO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.	
HINWEISE	
1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)	
Es gilt die Baunutzungsverordnung (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. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN	
Die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen. Die DIN 18920 kann außerdem im Rathaus der Gemeinde Beverstedt, Schulstraße 2, 27616 Beverstedt, eingesehen werden.	
5. BAUGEBOT	
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erwerb eines Grundstückes im Kaufvertrag eine Verpflichtung festgelegt wird, das Grundstück innerhalb von 5 Jahren ab Zeitpunkt des Erschließungstermins, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, zu bebauen.	

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1. Art der baulichen Nutzung	
	Reine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) Nr. 2 BauNVO, § 3 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung	
	GRZ (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / Zwingend (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
	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 (3) 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)
7. Waldflächen	
	Flächen für Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)
8. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	
	Maßnahmenflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
	Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
	Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
9. Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 9 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 -	
- Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB -	
Stand: 19.03.2021	Meter 0 25 50 100 1:1.000