

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 der Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Beverstedt diesen Bebauungsplan Nr. 47 "Nördlich Logestraße" beschlossen.

Beverstedt, den
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Beverstedt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Nördlich Logestraße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beverstedt, den
Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

©2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bremerhaven, den
Katasteramt

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 "Nördlich Logestraße" wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft 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. 47 "Nördlich Logestraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Beverstedt, den
Bürgermeister

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Beverstedt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 "Nördlich Logestraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Beverstedt, den
Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Beverstedt hat den Bebauungsplan Nr. 47 "Nördlich Logestraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Beverstedt, den
Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 47 "Nördlich Logestraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

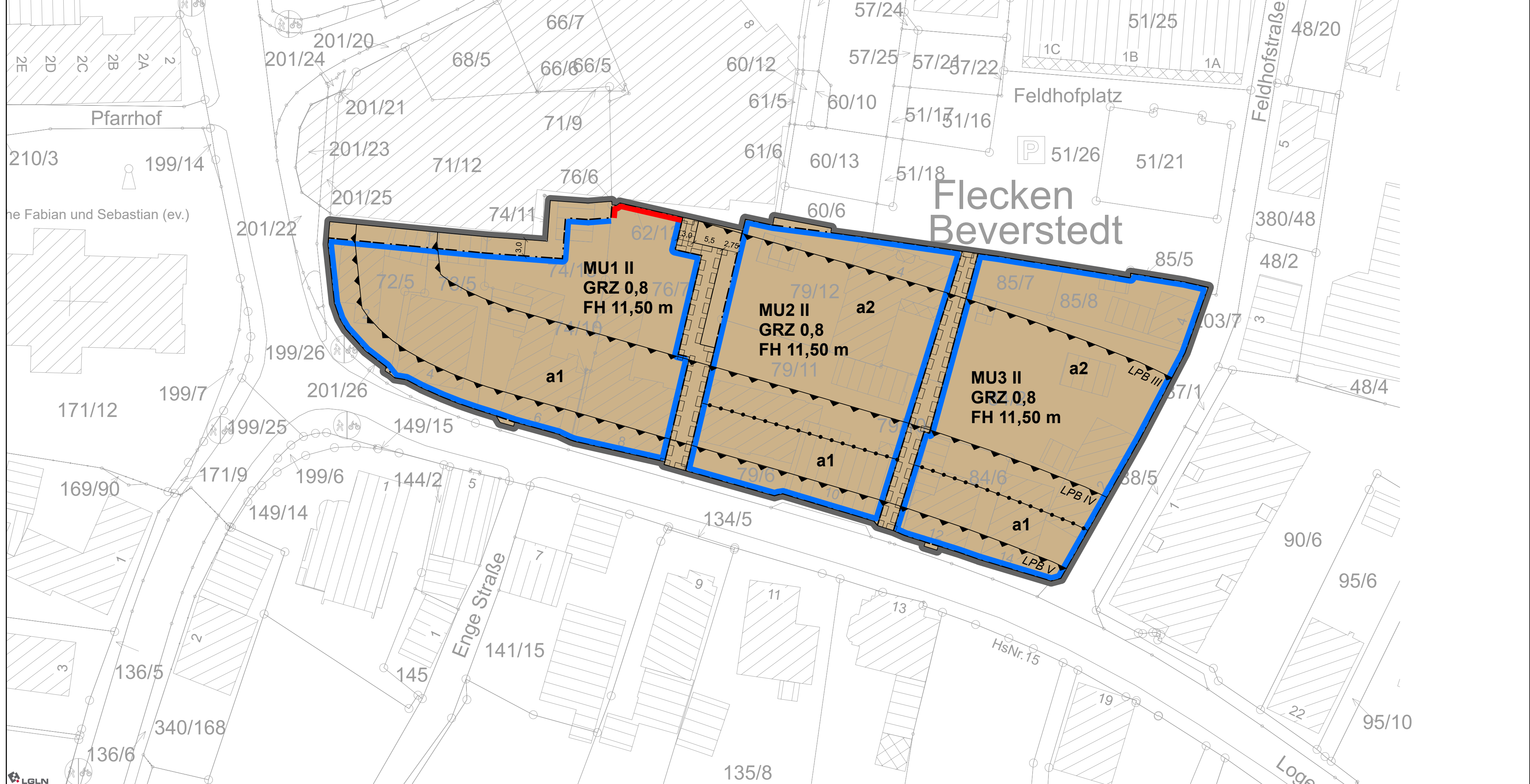
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Beverstedt, den
Bürgermeister

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 47 "Nördlich Logestraße" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Beverstedt, den
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In den Urbanen Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In den Urbanen Gebieten sind gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO keine Wohnnutzungen im Erdgeschoss entlang der vorgelagerten Logestraße zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

2.1 In den Urbanen Gebieten darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.2 In den Urbanen Gebieten darf die Firsthöhe (FH) der Gebäude eine Höhe von 11,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante Gehweg der erschließenden Straße vor dem Gebäude, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.

3. BAUWEISE (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)

3.1 In der mit a1 gekennzeichneten abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO müssen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand auf mindestens einer Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Grenzbebauung muss eine Höhe von mindestens 3 m und eine Tiefe von mindestens 6 m aufweisen.

3.2 In der mit a2 gekennzeichneten abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO dürfen die Gebäude auf allen Grundstücksgrenzen sowohl mit als auch ohne Grenzabstand errichtet werden.

3.3 In den mit a1 und a2 gekennzeichneten abweichenden Bauweisen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

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

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind zur fußläufigen Erreichbarkeit der im Plangebiet und angrenzend gelegenen Nutzungen zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

Innerhalb der als Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen (LPB III, IV und V) ist zum Schutz vor Verkehrslärm von der südlich verlaufenden Logestraße bei einem Neubau oder bei baulichen Veränderungen bei der Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 die erforderliche Luftschalldämmung der Außenfassaden nach DIN 4109, Tabelle 8, einzuhalten. Der Nachweis über die Einhaltung ist bei der Bauausführung nach DIN 4109 zu führen.

Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenfassaden ist auch im Lüftungszustand sicherzustellen. Gebäudeabschirmungen (Anordnung schutzbedürftiger Räume auf der straßenabgewandten Gebäudesite) können nach DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bauweise um eine Lärmpegelbereichsstufe (5 dB) und bei geschlossener Bauweise um zwei Lärmpegelbereichsstufen (10 dB) gemindert werden.

Die folgenden Luftschalldämmungen (erf. R'w,res = erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß) sind durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich III (LPB III)
Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.: erf. R'w,res = 35 dB
Büro Räume u.ä.: erf. R'w,res = 30 dB

Lärmpegelbereich IV (LPB IV)
Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.: erf. R'w,res = 40 dB
Büro Räume u.ä.: erf. R'w,res = 35 dB

Lärmpegelbereich V (LPB V)
Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.: erf. R'w,res = 45 dB
Büro Räume u.ä.: erf. R'w,res = 40 dB

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 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung von Juli 2016 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 2019, S. 83). Die DIN 4109 kann außerdem im Rathaus der Gemeinde Beverstedt, Schulstraße 2, 27616 Beverstedt, eingesehen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MU1 - MU3 Urbane Gebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO)

FH Firsthöhe als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a1 / a2 Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

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

Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

4. Sonstige Planzeichen

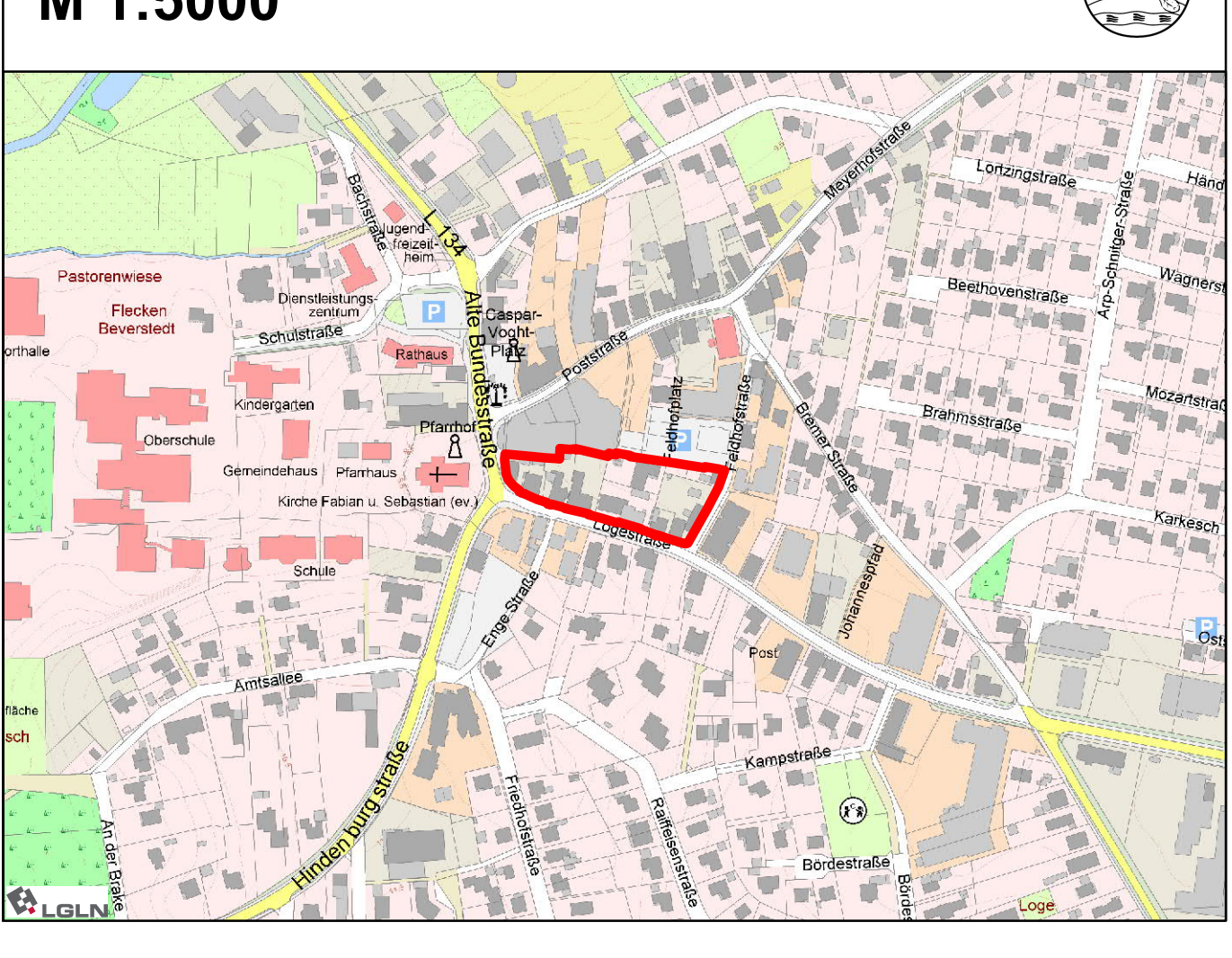
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Lärmpegelbereiche (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise (§ 16 (5) BauNVO)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

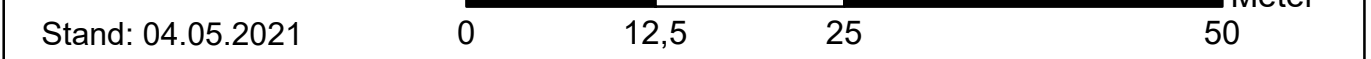


GEMEINDE BEVERSTEDT Landkreis Cuxhaven

BEBAUUNGSPLAN NR. 47 - Nördlich Logestraße -

- Verfahren gem. § 13a BauGB -
- Entwurf für die Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB -

Stand: 04.05.2021



Meter