PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Beverstedt diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sportanlage Reithornsweg", Gemeinde Beverstedt, Ortschaft Lunestedt bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Beverstedt, den

Bürgermeister

Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sportanlage Reithornsweg", Gemeinde Beverstedt, Ortschaft Lunestedt wurde ausgearbeitet vom:
PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE , Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.

Hechthausen, den

Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

***Quelle:* © GeoBasis-DE/LGLN 2026**
Jahr der Bereitstellung der Geodaten durch das LGLN 12.2025

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.2025). 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.

....., den .....
(Ort) (Datum)

.....
(Amtliche Vermessungsstelle)

.....
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Beverstedt hat in seiner Sitzung am 06.10.2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sportanlage Reithornsweg", Ortschaft Lunestedt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beverstedt, den

Bürgermeister

Vereinfachtes Verfahren - Beteiligung der Öffentlichkeit und Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Beverstedt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sportanlage Reithornsweg", Ortschaft Lunestedt und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet mit öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Internetadresse, unter der die Unterlagen eingesehen werden konnten, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung waren vom ..... bis ..... im Internet über www.beverstedt.de und über https://uvp.niedersachsen.de einsehbar.

Zeitgleich haben die Unterlagen öffentlich ausgelegen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Beverstedt, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Beverstedt hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sportanlage Reithornsweg", Ortschaft Lunestedt nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Beverstedt, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sportanlage Reithornsweg", Gemeinde Beverstedt, Ortschaft Lunestedt ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sportanlage Reithornsweg", Gemeinde Beverstedt, Ortschaft Lunestedt ist damit am ..... in Kraft getreten.

Beverstedt, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sportanlage Reithornsweg", Gemeinde Beverstedt, Ortschaft Lunestedt ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Beverstedt, den

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.04.2026 (Nds. GV Bl. 2026 Nr. 30).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GV Bl. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GV Bl. 2025 Nr. 52)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe 1 und GEe 2) sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO folgende Nutzungen und Anlagen unzulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 0,1935 m² pro Quadratmeter Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes (entspricht einer max. Verkaufsfläche von 799 m²) zulässig.

2. Innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU) sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m § 6a Abs. 2 und 3 BauNVO folgende Nutzungen und Anlagen unzulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe

3. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen, Rettungs- und Wartungswegen sowie Einfriedungen, keine baulichen Anlagen zulässig.

4. Im GEe 2 sind an der westlichen Grundstücksgrenze in den nichtüberbaubaren Flächen untergeordnete Nebenanlagen, wie z. B. befestigte Flächen für Zufahrten für die Anlieferung zum Hauptgebäude, zulässig.

5. Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) ist die Errichtung von insgesamt drei Fahnenmasten zulässig.

6 Die Sockelhöhe eines Gebäudes, definiert als Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens, darf maximal 0,50 m betragen.

7. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie z. B. Antennen, Schornsteine, Aufzugsschächte, Solaranlagen, Lüftungsanlagen, um maximal 1,00 m überschritten werden. Für Fahnenmasten ist eine Höhe von maximal 8,00 m zulässig.

8. Für die Bestimmung der zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen (H) sowie der Sockelhöhe ist die Höhenlage von 6,25 m NHN am festgelegten Bezugspunkt maßgebend.

9. Im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) sind insgesamt mindestens fünf einheimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich Stieleiche, Vogelbeere, Hainbuche, Rotbuche und Winterlinde. Bäume sind bei Abgang stets durch einheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen.

10. Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze unzulässig. Einfriedungen und Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ausgenommen sind einzelne Bäume.

11. Die zu erhaltenden Bäume sind gegenüber Beeinträchtigungen jeglicher Art nach DIN 18920 zu schützen. Gehölze sind bei Abgang stets durch dieselbe Art zu ersetzen.

12. Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu verwenden, um Licht-Smog sowie eine nächtliche Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren. Dabei ist Folgendes zu beachten:

- Einsatz von künstlichem Licht nur dort, wo es notwendig ist.
- Minimierung von Beleuchtungsdauer und -intensität auf das notwendige Mindestmaß, auch während der Bauphase
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse,
- Verhinderung der Abstrahlung über die Horizontale, insbesondere auf angrenzende Gehölze und Biotope
- Oberflächentemperatur unter 60 °C,
- bei Anstrahlungen Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt, vorzugsweise Beleuchtung von oben,
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur kleiner gleich 2.700 Kelvin.

13. Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe 1 und GEe 2) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
GEe 1	57	42
GEe 2	60	45

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) geprüft. Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche i zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lr,i, der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

Lr,i < LEK,i - ΔLi,j

erfüllt. Die Berechnung von ΔLi,j erfolgt nach 4.5.

Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für den zeichnerisch dargestellten Richtungssektor erhöht sich das Emissionskontingent des Plangebiets um die nachfolgend genannten Zusatzkontingente.

Teilfläche	Bezugskoordinaten x	Bezugskoordinaten y	Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [tags/nachts]
Gee 1/ GEe 2	32482410	5921590	195°-360°	3/3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2001-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Bei neu zu errichtenden Gebäuden ist für die Außenfassaden nur Verblendmauerwerk in roten, rotbraunen, anthrazitfarbene oder braungrauem Gesamtfarbtönen sowie Putz in hellen Farbtönen wie weiß, beige, grau zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Gauben und Zwerchgiebel, Erker, Zwischenbauten, Dacheinfassungen, Einhausungen des Lagers sind nicht blendende Holz-, Metall- und Kunststoffanteile zulässig.

Zur Heerstedter Straße ausgerichtete Fassadenflächen über 20,00 m sind mindestens alle 10,00 m durch Vorsprünge, z. B. durch Lisenen, oder durch Materialwechsel zu gliedern.

Ausgeschlossen sind stark reflektierende Materialien, spiegelnde Oberflächen, grelle Kunststoffoberflächen sowie unverkleideter Beton.

Ausgenommen von den vorgenannten Gestaltungsvorschriften sind technische Einrichtungen, Fenster- und Belichtungsflächen.

2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die maximale Werbefläche pro Gebäudefassade darf dabei 15 % nicht überschreiten.

Es ist ferner ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 4,00 m und einer maximalen Fläche von 6 m² mit blendfreier Beleuchtung zulässig.

Nicht zulässig sind stark reflektierende Farben und Materialien.

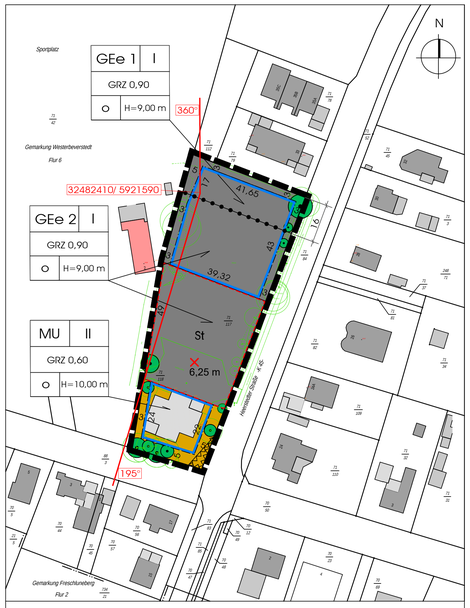
Ferner sind Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht, Skybeamer und umlaufende Leuchtbänder unzulässig. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen wird.

3. Die blendfreie Illumination von einzelnen Fassaden und Fassadenabschnitten ist zulässig. Die Illumination darf nicht wesentlich über die Fassaden- und Dachkanten hinaus abstrahlen. Die Fassadenbeleuchtung muss durch gleichmäßiges Licht ohne Wechselwirkung in Intensität, Farbe, Richtung und Muster erfolgen. Ein Anstrahlen von Gebäuden mittels externer Scheinwerfer sowie Himmelsstrahler bzw. Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig. Eine Blendung des Verkehrs durch die Beleuchtungen ist zu vermeiden.

4. Als Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur durchsichtige Zaunanlagen und/oder Hecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Schlehe, Hasel) mit einer maximalen Höhe von 1,50 m errichtet werden.

5. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Breite von max. 0,50 m.

6. Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 5 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht.



Entwurf - Stand: AUGUST 2026

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Hobsohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutz-gesetzes (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 u. 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. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cuxhaven zu informieren.

3. Es kann generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht.

Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

4. Gehölzbeseitigungen dürfen gemäß den Zeitvorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar und damit außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln durchgeführt werden.

5. Während der Bauzeit sollten keine unnötigen Tierfallen (z. B: ebenerdige steile Schächte, nach oben offene Rohre etc.) ent- bzw. bestehen, um Individuenverluste oder ungeplante Brutstätten im Baubereich zu vermeiden.

6. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen und der Beseitigung von Gehölzen grundsätzlich auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Betroffene Bäume mit Höhlen oder Spalten sind vor der Beseitigung auf das Vorkommen von Fledermäusen durch eine fachkundige Person zu kontrollieren. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

7. Die der Planung und den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Beverstedt während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MU — 1.2.4. Urbanes Gebiet (§ 6 a BauNVO)

GEe — 1.3.1. Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,60 bzw. 0,90 — 2.5. Grundflächenzahl

H = 9,00m bzw. 10,00m — 2.8. Höhe baulicher Anlagen in Metern

6,25 m — 2.8. Bezugspunkt für die festgelegte Höhe baulicher Anlagen (H) in Meter ü. NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — 3.1. Offene Bauweise

3.5. Baugrenze

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

St — 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

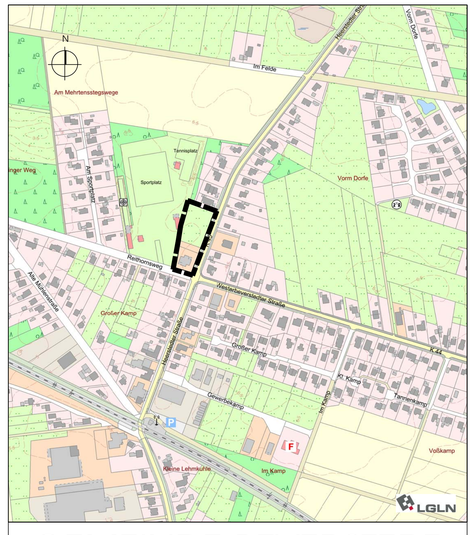
15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3 — Maßangaben in Metern

41.65 — Aufmaß Feldvergleich (nachrichtlich)

360° 32482410/ 5921590 195° — Richtungssektor gemäß schalltechnisches Gutachten



GEMEINDE BEVERSTEDT

ORTSCHAFT LUNESTEDT - LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 7
"SPORTANLAGE REITHORNSWEG"
2. ÄNDERUNG
EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

- IM VERFAHREN GEMÄß § 13 A BAUGB -

PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN