

Planzeichenerklärung (gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

SO Sondergebiete „Freizeit, Kultur, Gastronomie, Manufakturproduktion und Verkauf - Erlebnis-Dorf“

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) z.B. 0.4 Grundflächenzahl / GRZ

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

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Baugrenze

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen (Graben)

Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (RRB-Regenwasserrückhaltebecken)

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

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)

Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (St-Stellplätze)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)

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

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Sonstige Sondergebiet „Freizeit, Kultur, Gastronomie, Manufakturproduktion und Verkauf - Erlebnis-Dorf“ (§ 11 BauNVO) dient der Anlage einer als betriebliche Einheit geführten touristischen Einrichtung, die auf die Weiterverarbeitung landwirtschaftlicher Produkte und deren Verkauf ausgerichtet ist. Zudem sind Kinderfahrgeschäfte und gastronomische Einrichtungen vorgesehen. Zulässige Nutzungen sind:

- a) Präsentation und Verkauf nachstehender Warensortimente, die dem thematischen Bezug der touristischen Einrichtung des Betreibers zugeordnet werden kann, auf maximal 2.500 m² Verkaufsfläche:
- Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten aus Manufakturen
- Frischwaren wie Obst, Gemüse, Wurst, Käse und Backwaren
- kunstgewerbliche Keramik
- Geschenkartikel
- Einrichtungsgegenstände (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände
- Pflanzen- und Gartenartikel
- Souvenirs
- Spielwaren
- Naturkosmetik

- „Merchandise“ (themenbezogene Sortimente zu den Attraktionen, z. B. zur Erdbeere)
Die maximal zulässige Verkaufsfläche von insgesamt 2.500 m² verteilt sich wie folgt:
- Manufakturmarkt maximaler Verkaufsflächenanteil: 1.875 m²
- Merchandise maximaler Verkaufsflächenanteil: 500 m²

- Eigene Designs des Betreibers maximaler Verkaufsflächenanteil: 125 m²
b) Ausstellungsgebäude und -flächen,
c) Anlagen und Einrichtungen für das Freizeitvergnügen (Fahrgeschäfte, Spielplätze u. ä.),
d) Schank- und Speisewirtschaften,
e) Handwerksbetriebe und Betrieb der Schauproduktion,
f) Büro und Verwaltungsräume für das im Gebiet ansässige Unternehmen inkl. Wirtschaftshof,
g) Lagerhallen und Lagerflächen, die der Nutzung des Sondergebietes dienen,
h) untergeordnete und dem Freizeitangebot dienende Anlagen für die Haltung von Haus- und Nutztieren (Streichwiese Unterstand, Stall u. ä.) und für das Geleihenstretzen,
i) Werbeanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) beträgt
im SO 1 15,00 m
im SO 2 (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) 9,00 m
im SO 2 (innerhalb der Stellplatzfläche) 6,00 m

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstücks (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Folgende Ausnahmen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig:
a) In dem SO 1 ist auf einer Grundfläche von maximal 30 m² eine Werbeanlage als freistehende bauliche Anlage bis zu einer maximalen Höhe von 35,0 m zulässig.

- b) In dem SO 2 (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) ist in Kombination mit einer weiteren baulichen Anlage eine Werbeanlage bis zu einer maximalen Höhe von 15,0 m zulässig.
c) In dem SO 2 (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) darf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen und Einrichtungen für das Freizeitvergnügen (Fahrgeschäfte, Spielplätze u. ä.) auf einer Grundfläche von maximal 4.000 m² eine Höhe von 15,00 m erreichen.
d) Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen darf überschritten werden durch
- die Errichtung von technisch bedingten Aufbauten, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen um maximal 5,0 m,
- die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um maximal 3,0 m und
- dekorative Dachelemente, z. B. Turmspitzen oder Flaggenmaste um maximal 3,0 m.

3. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudehöhen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. Zulässigkeit von Stellplätzen und freistehenden Werbeanlagen

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze oder der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Untergeordnete Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig, innerhalb des SO 1 ist die freistehende Werbeanlage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 1

5.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Nr. 1 (GFL Nr. 1)

- Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dient der Löschwasserversorgung, Begünstigt werden
- die Feuerwehr,
- der zuständige Gewässerunterhaltungsverband,
- die Gemeinde und
- die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).

5.2 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche Nr. 2 (GFL Nr. 2)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit Geh- und Fahrrecht Nr. 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dient der Gewässerunterhaltung, Begünstigt wird der zuständige Gewässerunterhaltungsverband.

6. Immissionschutz

Im Plangebiet sind auf den in der Detailkarte „Emissionskontingentierung“ gekennzeichneten Teilflächen SO 1 bis SO 3 nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Table with 3 columns: Teilflächen, LEK_tag, LEK_nacht. Rows include SO1 Manufakturmarkt mit Wirtschaftshof, SO2 Hoffläche mit Freizeitanlagen, SO3 Parkplatz.

Hinweise:

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Bei der Schallausbreitungsrechnung ist für die Ersatzschallquellen eine Quellenhöhe von 1,0 m über dem Boden anzunehmen.

7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

7.1 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Nr. 1 ist der Vegetations- und Gewässerbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Abgänge sind durch angleihe Nachpflanzungen an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

7.2 Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Nr. 2 ist der Vegetations- und Gewässerbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der nachfolgenden Artenliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Nr. 2 ist zudem für Bereiche ohne derzeitigen Gehölzbestand eine Anpflanzung mit Bäumen der nachfolgenden Artenliste vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Pro 50 m² Fläche ist ein Hochstamm der untenstehenden Artenliste zu pflanzen. Die anzupflanzenden Hochstämme müssen gleichmäßig auf die Fläche verteilt sein.

Artenliste: Stieleiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Schwarzerle (Ailus glutinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia), Aschweide (Salix cinerea), Ohrlweide (Salix aurita), Salweide (Salix caprea), Flatterulme (Ulmus laevis), Feldulme (Ulmus minor).
Qualität: 3 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm Stammumfang in 1 m Höhe. Die Bepflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

7.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Als Arten sind zu verwenden: Stieleiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Schwarzerle (Ailus glutinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia). Pflanzqualität: 3 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm Stammumfang in 1 m Höhe.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 1 ist eine 3-reihige Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste in den nachfolgend genannten Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen. Die Bepflanzung ist durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Pflanzqualität
Sträucher: 2x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm Stammumfang in 1 m Höhe
Bäume: 2x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm Stammumfang in 1 m Höhe

Pflanzliste:
Schwarzerle (Ailus glutinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Frühblühende Traubenkirsche (Prunus padus), Aschweide (Salix cinerea), Ohrlweide (Salix aurita), Salweide (Salix caprea), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hundrose (Rosa canina).
Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 m x 1,5 m festgesetzt. Je 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

8.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 2 ist eine 2-reihige Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen gemäß Pflanzliste in den nachfolgend genannten Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen. Die Bepflanzung ist durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Pflanzqualität
Sträucher: 2x verpflanzter, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm

Pflanzliste:
Hainbuche (Carpinus betulus), Frühblühende Traubenkirsche (Prunus padus), Aschweide (Salix cinerea), Ohrlweide (Salix aurita), Salweide (Salix caprea), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hundrose (Rosa canina).
Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 m x 1,5 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

8.3 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 3 ist eine einreihige Laubgehölzhecke aus standortheimischen Laubsträuchern gemäß Pflanzliste in den nachfolgend genannten Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen. Die Bepflanzung ist durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Pflanzqualität
Sträucher: 2x verpflanzter, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm

Pflanzliste:
Hainbuche (Carpinus betulus), Aschweide (Salix cinerea), Ohrlweide (Salix aurita), Salweide (Salix caprea), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Die Heckenzahl wird auf fünf Pflanzen pro laufendem Meter festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Hecke ist auf einer Mindesthöhe von 1,8 Meter zu bringen und dauerhaft auf dieser Höhe zu halten. Schnittmaßnahmen sind zulässig. Weiterhin zulässig ist eine Unterbrechung der Hecke in einer Breite von maximal 2,5 m für eine fußläufige Querung.

8.4 Stellplatzbegrünung

Innerhalb der neu anzulegenden Stellplatzfläche sind 91 Laubbäume z. B. (Aschweide (Salix cinerea), Ohrlweide (Salix aurita), Salweide (Salix caprea), Schwarzerle (Ailus glutinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia); Flatterulme (Ulmus laevis), Feldulme (Ulmus minor), Qualität: Hochstamm, 12 - 14 cm Stammumfang) durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Fertigstellung der Stellplatzanlage folgenden Pflanzperiode anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.1 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (Regelungen zur Außenbeleuchtung)

Für die Außenbeleuchtung innerhalb des Plangebietes sind nur insektenfreundliche und energiesparende Beleuchtungen nach dem neusten Stand der Technik zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

- Diese müssen folgende Anforderungen erfüllen:
- Möglichst keine kurzweiligen (blauen) Lichtanteile, d. h. Leuchten und Lichtanlagen sind ausschließlich mit Leuchtmitteln in warmweißer Lichtfarbe mit einer Farbtemperatur von maximal 2.200 Kelvin zulässig.
- vollständige Abschirmung gegenüber nicht zu beleuchtenden Räumen, vor allem dem oberen Halbraum (d. h. dem freien Himmel),
- Abdichtung gegen das Eindringen von Insekten und Spinnen,
- Verwendung von Leuchten deren Gehäusen sich nicht über 60 Grad Celsius erhitzen,
- Die Leuchten sind so niedrig wie möglich anzubringen. Die Lichtleistung der einzelnen Leuchten und die Lichtpunkthöhen sind so gering wie möglich zu wählen. Nicht benötigtes Licht ist auszuschalten bzw. zu dimmen.

Aus Sicherheitsgründen können Ausnahmen zugelassen werden, wobei Beleuchtungen mit rein weißem Licht unzulässig sind.

Der Betrieb von himmelwärts gerichteten Beleuchtungsanlagen, welche keine Sicherheits- oder Beleuchtungsfunktionen erfüllen (Skybeamer, Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche künstliche Lichtquellen) oder blinkenden Lichtquellen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Eine Beleuchtung der im Sondergebiet 1 zulässigen Werbeanlage als freistehende bauliche Anlage (Werbeanlage) und der im Sondergebiet 2 (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) in Kombination mit einer weiteren baulichen Anlage zulässigen Werbeanlage ist nur in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

9.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Räumstreffen)
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das Grünland als Halbruderland-Gras- und Staudenflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Um das Aufkommen von Gehölzen zu verhindern, ist eine 2- bis 3-jährige Mahd, jeweils in der zweiten Jahreshälfte ab Anfang August, erforderlich. Das Mahdgut ist nach jeder Mahd abzufahren. Maßnahmen zur Bodenbearbeitung (z. B. Walzen und Schleppen) sind in der Zeit vom 01. März bis 15. Juni nicht zulässig. Der Randstreifen darf nicht gedüngt und mit Bioziden etc. behandelt werden. Ein Befahren der Fläche im Rahmen der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung ist zulässig. Das Räumgut ist abzufahren.

9.3 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (Regelungen zum Artenschutz)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind durch den Eigentümer des im SO 1 stehenden Bestandsgebäudes an der nördlichen Fassade 15 Fledermauskästen (Modell Schwegler 2 FN, Schwegler 3 FN oder vergleichbar) und an der östlichen Fassade (möglichst im Süden) 21 Fledermauskästen (Modell Schwegler 2 FN, Schwegler 3 FN oder vergleichbar) anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Zudem ist eine einmalige Entleerung der Fledermauskästen pro Jahr durchzuführen. Die Anbringung der Fledermauskästen hat zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes, im Falle der Verwirklichung der Baumaßnahmen, spätestens einen Monat nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen, spätestens jedoch zur Inbetriebnahme des Vorhabens zu erfolgen.

Nachrichtliche Hinweise

1. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder früh-geschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Knochen, Schalen sowie aufliegende Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDöSchG) 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 NDöSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

2. Militärische Altlasten

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkennung durchgeführt. Es besteht kein Verdacht auf Kampfmittel.

3. Baum- und Gehölzschutzzsatzung der Gemeinde Loxstedt

Auf die Satzung zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes vom 25.03.2014 innerhalb des Gebietes der Gemeinde Loxstedt wird hingewiesen.

4. Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NVO sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Forfalten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

5. Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

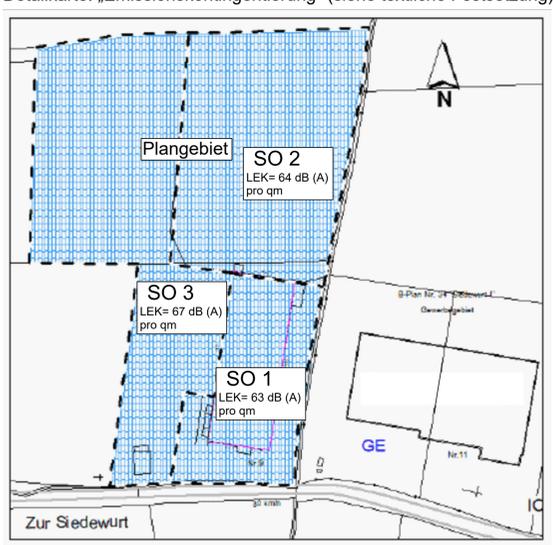
- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- ortspflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

6. Allgemeiner Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und zur Gesunderhaltung von Bäumen.



Detailkarte: „Emissionskontingentierung“ (siehe textliche Festsetzung)



Ergänzende Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind:

- a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaften und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.
b) Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Abriss- oder Baumaßnahmen im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten zu überprüfen.
c) In dem Sondergebiet 2 sind Baumaßnahmen in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli zum Schutz von Wiesensbrütern nur zulässig, wenn spätestens am 15. Februar Vergrämnungsmaßnahmen durchgeführt wurden, um eine Brut von Wiesensbrütern zu verhindern.
d) Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche erhebliche Störungen der an das Plangebiet angrenzenden Bruthabitate (Wiesensbrüter) während der Bauphase auszuschließen zu können, ist in der Brutzeit vom 1. März bis 31. Juli durch regelmäßige Untersuchungen der Umgebung des Plangebietes (150 m Umkreis) sicherzustellen, dass beim Vorhandensein von Gelegern ein der jeweiligen Art entsprechender Schutzabstand zum Gelege eingehalten wird.
e) Um eine Tötung von Amphibien und Reptilien in der Winterruhe zu verhindern, ist das Entfernen von Stubben in der Zeit von Ende November bis Ende März untersagt.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

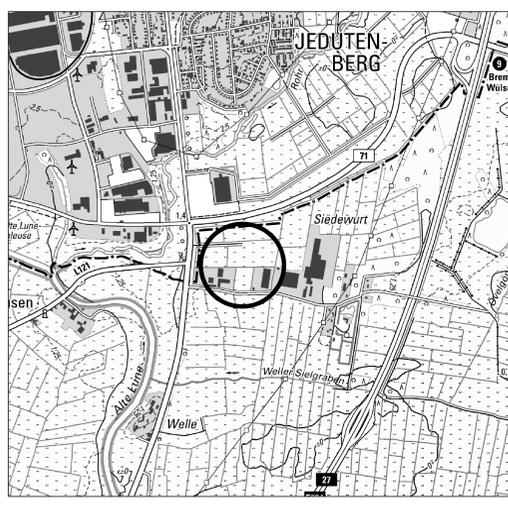
Sonstiger Hinweis

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“ besteht aus 2 Teilbereichen.

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch das Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. November 2023 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist. Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen können bei der Gemeinde Loxstedt eingesehen werden.

Übersichtsplan Maßstab 1: 16.000



Bebauungsplan

Gemeinde Loxstedt

"Erlebnis-Dorf", Teilbereich 1

- Abschrift -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Loxstedt diesen Bebauungsplan Nr. 56 "Erlebnis-Dorf", Teilbereich 1, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Loxstedt, den 25.09.2024
L. S. gez. Wellbrock (Wellbrock) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Loxstedt hat in seiner Sitzung am 13.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Erlebnis-Dorf", Teilbereich 1, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Loxstedt, den 25.09.2024
L. S. gez. Wellbrock (Wellbrock) Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen

Herausgeber: Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterdorf

Der Planungsentwurf entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bremheraven, den 15.10.2024
L. S. gez. I.A. S. Ahlf (Katasteramt Wesermünde)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 180
Tel.: (0421) 45 57 50
Fax: (0421) 45 46 84
www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 19.12.2023 / 12.02.2024 / 24.08.2024
i. V. S. Thein (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Loxstedt hat in seiner Sitzung am 05.03.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 18.03.2024 bis 18.04.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Loxstedt, den 25.09.2024
L. S. gez. Wellbrock (Wellbrock) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Loxstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.09.2024 als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Loxstedt, den 25.09.2024
L. S. gez. Wellbrock (Wellbrock) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.11.2024 im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 07.11.2024 rechtsverbindlich geworden.

Loxstedt, den 07.11.2024
L. S. gez. Wellbrock (Wellbrock) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Loxstedt, den
(Wellbrock) Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Loxstedt, den (Wellbrock) Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr. 56
Gemeinde Loxstedt
TB 1