

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10, des § 12 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schiffdorf diesen Bebauungsplan Nr. 98 "Am Kirchweg" im beschleunigten Verfahren gemäß §13b i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Schiffdorf, den _____
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 "Am Kirchweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schiffdorf, den _____
(Bürgermeister)

Planunterlagen / für den Übersichtsplan

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs-
und Katasterverwaltung,



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung 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 Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2019). 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.

Bremerhaven, _____
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 99 "Am Kirchweg" wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach, in der Bürogemeinschaft Schwarz + Winkenbach Raum und Umweltplanung, Delmenhorst.

Delmenhorst, den _____

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 "Am Kirchweg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung im beschleunigten Verfahren gemäß den §§ 13b und 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 mit der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Schiffdorf, den _____
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am _____ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 98 "Am Kirchweg" als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schiffdorf, den _____
(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 98 "Am Kirchweg" ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt des Landkreises Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 98 "Am Kirchweg" ist am _____ rechtsverbindlich geworden.

Schiffdorf, den _____
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplan Nr. 98 "Am Kirchweg" nicht geltend gemacht worden.

Schiffdorf, den _____
(Bürgermeister)

Nachrichtliche Hinweise

Baumschutzsatzung: Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf in der jeweils gültigen Fassung.

Sonstige Hinweise (Bußgeldtatbestände)

Ordnungswidrig gemäß § 10 [5] NKomVG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 7 sowie 10 verstößt.

Bodenfunde

Bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Sollte bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Museum Burg Biederkesa, T.: 04745-94390) 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.

Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen. Zum Schutz von Brutvögeln sind die Bebauung sowie ggf. die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig, zu anderen Zeiten nur nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch die Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Untere Bezugsebene für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (max. 8,5 m) ist die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte Fahrbahnoberkante der Kreisstraße (Debstedter Straße). Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks. Obere Bezugsebene ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion.
2.2 Die Oberkante des fertigen Erdgeschloßfußbodens (Sockelhöhe) darf mittig vor dem Gebäude nicht höher als 0,50 m über der Bezugsebene (2.1) liegen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die maximale Gebäudelänge wird auf 25 m beschränkt

5. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten beträgt mindestens 750 qm.

6. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen für Nebenanlagen (mit der Zweckbestimmung Garagen) zulässig. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der Kreisstraße sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

7. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung sind die maximal zulässigen Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Je Einzelhausgrundstück ist die Schaffung von nur einer Grundstückszufahrt mit einer Breite von höchstens 3,5 m zulässig.

8. Mit Geh- Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte GFL-Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

9. Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Gebäude, die neu errichtet und wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen: In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Schlafräume und Kinderzimmer an der nördlichen Gebäudeseite anzuplanen. Andernfalls ist der Einbau von schalldämmten Lüftungöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018, für Wohnräume für einen Außenlärmpegel von 67 dB(A) einhalten. Für die von der K 64 abgewandten Gebäudeseite (Richtung Norden) darf der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB(A) gemindert werden. Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10% der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (z.B. Weißdorn, Hasel, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Holunder, Steleiche, Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn, Wildbirne, Wildapfel, Weide) als zusammenhängende Fläche zu bepflanzen. Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:

Bäume (als Hochstamm): 10 - 12 cm Stammumfang

Sträucher: 60 - 100 cm Höhe

Die Pflanzungen sind auf die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode (Okt. - Feb.) durchzuführen und dauerhaft als naturnahe Gehölze zu erhalten.

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
FH 8,50 maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Meter über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung Nr. 4)

— — — — — Baugrenzen

Verkehrsflächen

Anschluss an die Verkehrsfläche der Kreisstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

▲ Ein- und Ausfahrtsbereich

● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Mit Geh- Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL Mit Geh- Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8)

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

--- --- --- Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

---10,0--- Bemaßung in Meter

WA Art der baulichen Nutzung
I a Zahl der Vollgeschosse (max.)
FH Grundflächenzahl (GRZ)

0,25 Bauweise (hier: Abweichende Bauweise)
8,50 maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt

Nachrichtliche Hinweise in der Planzeichnung

○ Hinweis auf einen Straßenbaum (außerhalb des Geltungsbereiches)

×9,8 Geländehöhen ü. NN

