

# PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) und § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Schiffdorf diese Einbeziehungssatzung "Südlich Hainkamp", Ortschaft Wehdel gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.  
Schiffdorf, den 28.03.2024

gez. Wärner L. S.  
- Wärner -  
Bürgermeister

## Planverfasser

Die Einbeziehungssatzung "Südlich Hainkamp", Ortschaft Wehdel im Verfahren gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB wurde ausgearbeitet vom:  
**PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE**, Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.  
Hechthausen, den 21.03.2024

gez. Dörr  
Planverfasser

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Die Planunterlage 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bremerhaven, den 04.04.2024  
(Ort)

LGLN - Katasteramt Wesermünde  
(Amtliche Vermessungsstelle)

gez. Maiz Bieder L. S.  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 20.09.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Südlich Hainkamp", Ortschaft Wehdel gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.  
Schiffdorf, den 28.03.2024

gez. Wärner  
- Wärner -  
Bürgermeister

## Beteiligung der Öffentlichkeit (im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 07.12.2023 dem Entwurf der Einbeziehungssatzung "Südlich Hainkamp", Ortschaft Wehdel gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 12.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Satzung mit der Begründung haben vom 20.12.2023 bis 26.01.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus-  
gelegt.

Schiffdorf, den 28.03.2024

gez. Wärner  
- Wärner -  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat die Einbeziehungssatzung "Südlich Hainkamp", Ortschaft Wehdel gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.03.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schiffdorf, den 28.03.2024

gez. Wärner  
- Wärner -  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Beschluss der Einbeziehungssatzung "Südlich Hainkamp", Ortschaft Wehdel gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 25.04.2024 im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Die Einbeziehungssatzung "Südlich Hainkamp", Ortschaft Wehdel gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB ist damit am 25.04.2024 in Kraft getreten.

Schiffdorf, den 25.04.2024

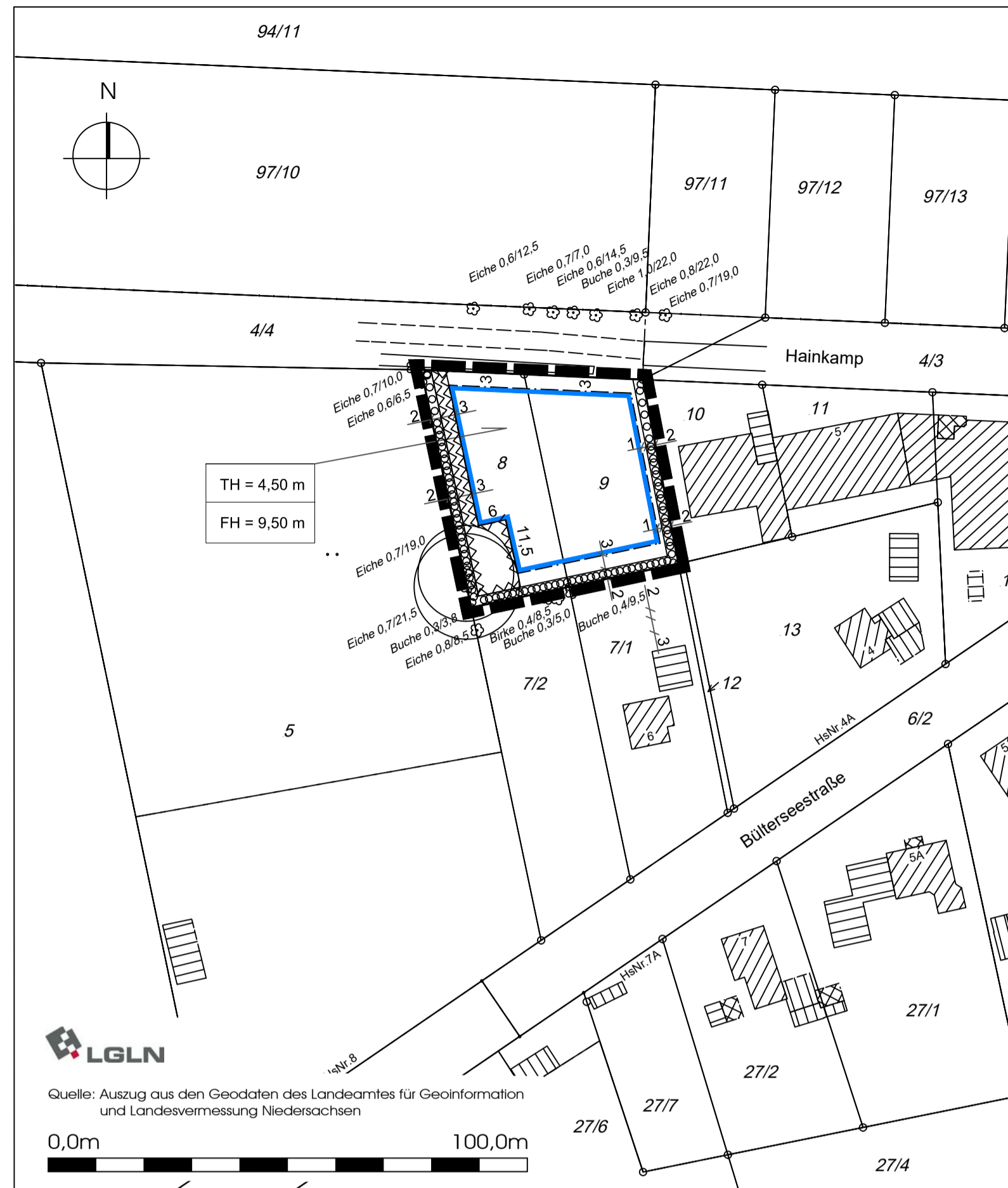
gez. Wärner  
- Wärner -  
Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung "Südlich Hainkamp", Ortschaft Wehdel gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Satzung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schiffdorf, den

gez. Wärner  
- Wärner -  
Bürgermeister



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung gelten für den in der nebenstehenden Karte dargestellten Bereich des Ortsteiles Wehdel in der Gemeinde Schiffdorf. Die Karte ist Bestandteil der Satzung.
- Innerhalb der festgelegten Grenzen der Einbeziehungssatzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieser Satzung, die zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung dienen.
- Für die Baugrundstücke wird eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- In den festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen zum Schutz großkroniger Bäume und Gehölzpflanzen unzulässig.
- Pro Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig. Einfriedungen müssen einen Abstand zu den Grundstückszufahrten von mindestens 1,00 m einhalten, um die Einsicht in den Straßenverkehrsraum nicht erheblich zu beeinträchtigen.
- Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung der Baugrundstücke dienenden öffentlichen Erschließungsstraße "Hainkamp" - gemessen mittig vor dem Grundstück.

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion der Dacheindeckung.

- Im Satzungsgebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Im Bereich der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zur Entwicklung einer naturnaumtypischen Hecke eine durchgängige Pflanzung aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich: Hainbuche, Vogelbeere, Schwarzer Holunder, Hundsrösche, Weißdorn, Salweide, Pfaffenhütchen, Schlehe und Hasel. Die Pflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen.
- Auf den privaten Grundstücken ist pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum einer einheimischen, standortgerechten Art oder ein Obstbaum einer traditionellen Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Vogelbeere und Hainbuche und als Obstbäume: Boskoop, Bremenvörder Winter, Jacob Lebel, Gute Luise, Bürgermeisterbirne, Schattenmorelle und Hauszwetsche. Die Pflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen. Laub- und Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Grundstückseinfriedungen entlang der nördlichen öffentlichen Verkehrsfläche sind nur zulässig:
  - als lebende Hecken mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen (z. B. Hainbuche, Weißdorn, Schlehe, Hundsrösche, Vogelbeere, Eibe, Pfaffenhütchen) mit einer maximalen Höhe von 1,50 m
  - als nicht blickdichte Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzäune sind dabei nur zusätzlich zu den Hecken, auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecken zulässig. Die Höhe der Zäune darf dabei die Höhe der Hecken nicht überschreiten.Sonstige Grundstückseinfriedungen sind nur zulässig:
  - als lebende Hecken mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen (z. B. Hainbuche, Weißdorn, Schlehe, Hundsrösche, Vogelbeere, Eibe, Pfaffenhütchen) mit einer maximalen Höhe von 2,00 m; ausgenommen sind die Grundstücksgrenzen für die eine Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen wurde
  - als nicht blickdichte Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzäune mit einer maximalen Höhe von 2,00 m
- Auf den jeweiligen Baugrundstücken sind pro Wohnung mindestens zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze vorzusehen.
- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken nach Möglichkeit zu versickern oder zur Bewässerung des Gartens zu nutzen. Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregenereignisse sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m<sup>3</sup> vorzunehmen.
- 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 maximal 0,50 m.
- Die Dächer von Garagen und Carports im Sinne von § 12 BauNVO sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- Ordnungswidrig gem. § 80 BauNVO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht.

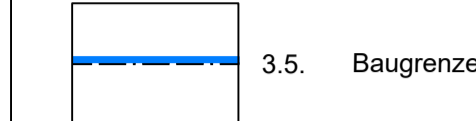
## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (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.
- Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cuxhaven als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung sowie die Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sind angesichts der räumlichen Lage in einem ländlich geprägten Bereich im Plangebiet zu tolerieren.
- Die Satzung zum Schutz der orts- und landschaftsbildprägenden Bäume innerhalb der Gemeinde Schiffdorf, Landkreis Cuxhaven (Baumschutzsatzung) vom 12.07.2012 ist zu beachten.
- Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend verläuft auf der Südseite der Straße "Hainkamp" eine Wallhecke, Wallhecken - mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienen - sind nach § 22 Abs. 3 NDSchG geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 29 BNatSchG. Die Beseitigung sowie alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.

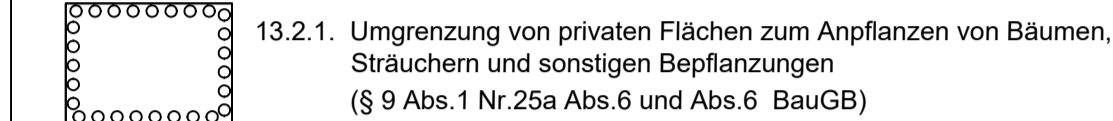
## PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanzV 90

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 4,50 m 2.8. Traufhöhe (TH) in Metern als Höchstmaß
  - 9,50 m 2.8. Firsthöhe (FH) in Metern als Höchstmaß

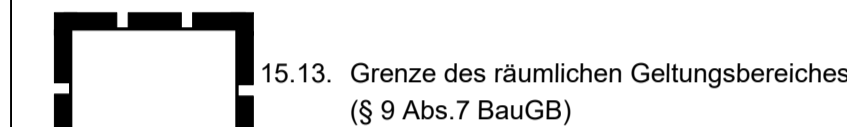
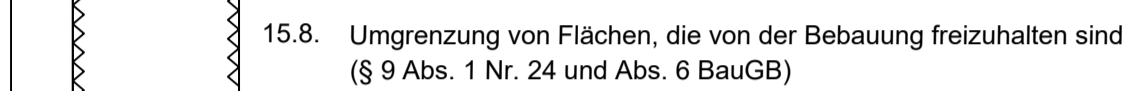
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



- 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)



- Sonstige Planzeichen



10,00 Maße in Metern

## Rechtsgrundlagen für diese Einbeziehungssatzung sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

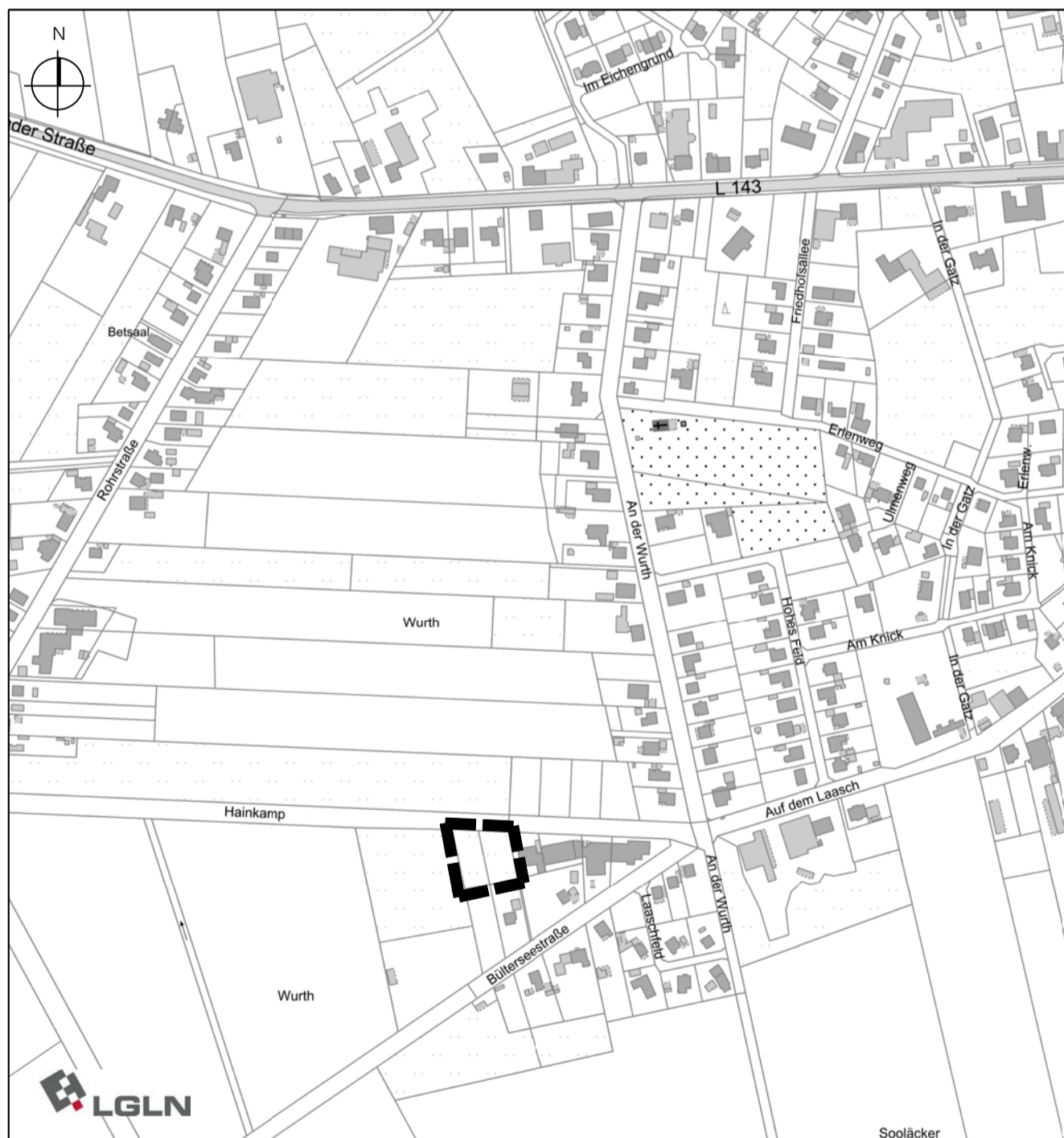
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).

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

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

## ABSCHRIFT



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

**GEMEINDE SCHIFFDORF**  
**ORTSCHAFT WEHDEL**  
LANDKREIS CUXHAVEN

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG**  
**"SÜDLICH HAINKAMP"**  
einschließlich örtlicher Bauvorschriften

- gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB -

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