

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13b 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 § 13a Abs. 2 BauGB bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Schiffdorf, den 29.09.2020  
 gez. Wirth (Bürgermeister) L.S.

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 12.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 "Am Kirchweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schiffdorf, den 29.09.2020  
 gez. Wirth (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 sowie 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, 14.10.2020  
 gez. Kratz (Unterschrift) L.S.

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

Delmenhorst, den 29.09.2020  
 gez. Winkenbach

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 08.08.2020 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 14.07.2020 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 24.07.2020 bis 24.08.2020 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Schiffdorf, den 29.09.2020  
 gez. Wirth (Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 28.09.2020 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 29.09.2020  
 gez. Wirth (Bürgermeister)

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 98 "Am Kirchweg" ist gemäß § 10 BauGB am 29.10.2020 im Amtsblatt des Landkreises Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 98 "Am Kirchweg" ist am 29.10.2020 rechtsverbindlich geworden.

Schiffdorf, den 29.10.2020  
 gez. Wirth (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 sind 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 Bederkesa, 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 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 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Baumutzungsverordnung (BauMUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

## Textliche Festsetzungen

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

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

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

- 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.
- Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (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 BauMUV)

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 Einzelbaugrundstück 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 anzuordnen. Andernfalls ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen 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 Schneebal, Schlehe, Holunder, Stieleiche, 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.

## Örtliche Bauvorschrift

### 1. Anzahl der notwendigen Einstellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohnung mindestens 2 unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen.

### 2. Dachgestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Dächer von Hauptgebäuden sind nur als symmetrische geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 38° bis 55° zulässig. Ausgenommen davon sind Überdachungen von untergeordneten Bauteilen und Wintergärten.

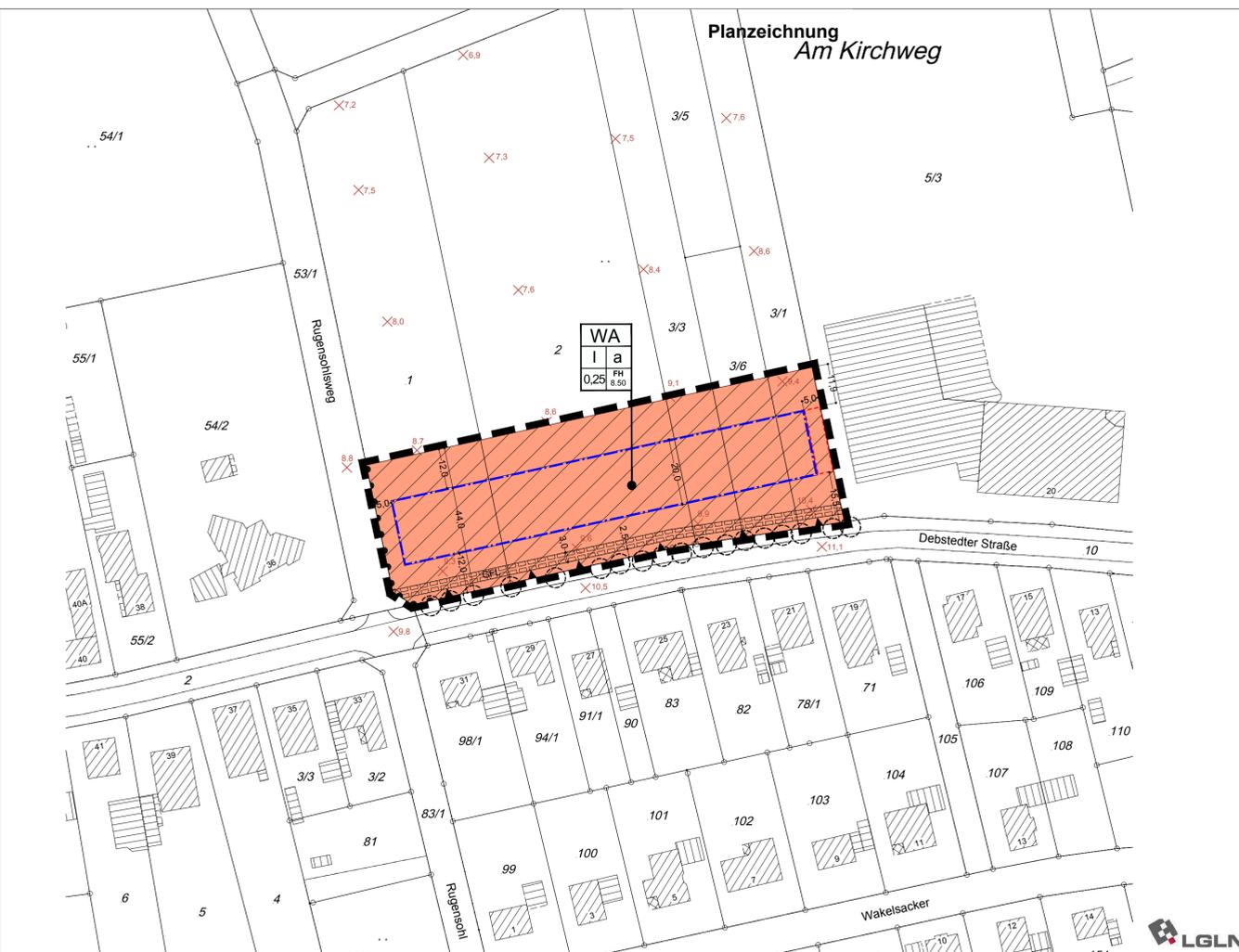
### 3. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

3.1 Grundstückeinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes sind nur zulässig

- als lebende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z.B. Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Buche, Eibe), mit einer maximalen Höhe von 1,50 m,
  - als nicht-blickdichter Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m
- 3.2 Sonstige Grundstückeinfriedungen sind nur zulässig:
- als lebende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z.B. Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Buche, Eibe), mit einer maximalen Höhe von 2,00 m,
  - als nicht-blickdichter Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m

### 4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 84 (3) Nr. 6 NBauO)

Die Flächen zwischen den öffentlichen Straßen (Debstedter Straße und Rugensackweg) und der Baugrenze (sowie deren geradlinigen Verlängerung) sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung (Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Nebenanlagen) benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Unzulässig sind großflächige Kunststoffflächen, Kies-, Stein- oder Schottererschüttungen.



## Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeicherverordnung v. 1990)

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

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauMUV)	
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 BauMUV)

<b>a</b>	Abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung Nr. 4)
<b>Baugrenzen</b>	Baugrenzen

### Verkehrsflächen

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

<b>▲</b>	Ein- und Ausfahrtsbereich
<b>○</b>	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

<b>GFL</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
------------	---

### Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauMUV)

<b>○</b>	Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6)
<b>□</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
<b>→</b>	Bemaßung in Meter

<b>WA</b>	Art der baulichen Nutzung
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse (max. hier: Abweichende Bauweise)
<b>a</b>	maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
<b>0,25</b>	Grundflächenzahl (GRZ)
<b>FH 8,50</b>	

### Nachrichtliche Hinweise in der Planzeichnung

<b>○</b>	Hinweis auf einen Straßenbaum (außerhalb des Geltungsbereiches)
<b>×8</b>	Geländehöhen ü. NN



Übersichtsplan M. 1:5.000

AUFGESTELLT DURCH DIE  
 Gemeinde Schiffdorf

**Gemeinde Schiffdorf**  
 Landkreis Cuxhaven

**Bebauungsplan Nr. 98**  
**"Am Kirchweg"**  
 mit örtlicher Bauvorschrift

Planverfasser:  
**Schwarz + Winkenbach**  
 Bürogemeinschaft für  
 Raum- und Umweltplanung  
 Dipl. Ing. **Stefan Winkenbach**  
 Hasberger Dorfstr. 9  
 27751 Delmenhorst  
 Tel. 04221 / 444 02

- Bebauungsplan gem. § 13b BauGB.  
 - Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Datum: **01.09.2020** Maßstab: **1: 1.000** Planstand: **ABSCHRIFT** **NORD**