PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schiffdorf diesen Bebauungsplan Nr. 119 "Westlich der FTZ", Ortschaft Schiffdorf bestehend aus der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Schiffdorf, den 15.03.2024

gez. Wärner

Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 119 "Westlich der FTZ", Ortschaft Schiffdorf der Gemeinde Schiffdorf wurde ausgearbeitet vom: **PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE** , Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.

Hechthausen, den 15.03.2024

gez. Dörr

Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2024 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Ottemdorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2023). 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 21.03.2024

LGLN - Kataseramt Wesermünde
.....
(Amtliche Vermessungsstelle)

gez. Maic Bieder
.....
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 11.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 "Westlich der FTZ", Ortschaft Schiffdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schiffdorf, den 15.03.2024

gez. Wärner

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 07.12.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 119 "Westlich der FTZ", Ortschaft Schiffdorf und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 11.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.12.2023 bis 19.01.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schiffdorf, den 15.03.2024

gez. Wärner

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat den Bebauungsplan Nr. 119 "Westlich der FTZ", Ortschaft Schiffdorf 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 15.03.2024

gez. Wärner

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 119 "Westlich der FTZ", Ortschaft Schiffdorf ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 23.05.2024 im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 119 "Westlich der FTZ", Ortschaft Schiffdorf ist damit am 23.05.2024 in Kraft getreten.

Schiffdorf, den 24.05.2024

gez. Wärner
- Wärner -

Bürgermeister

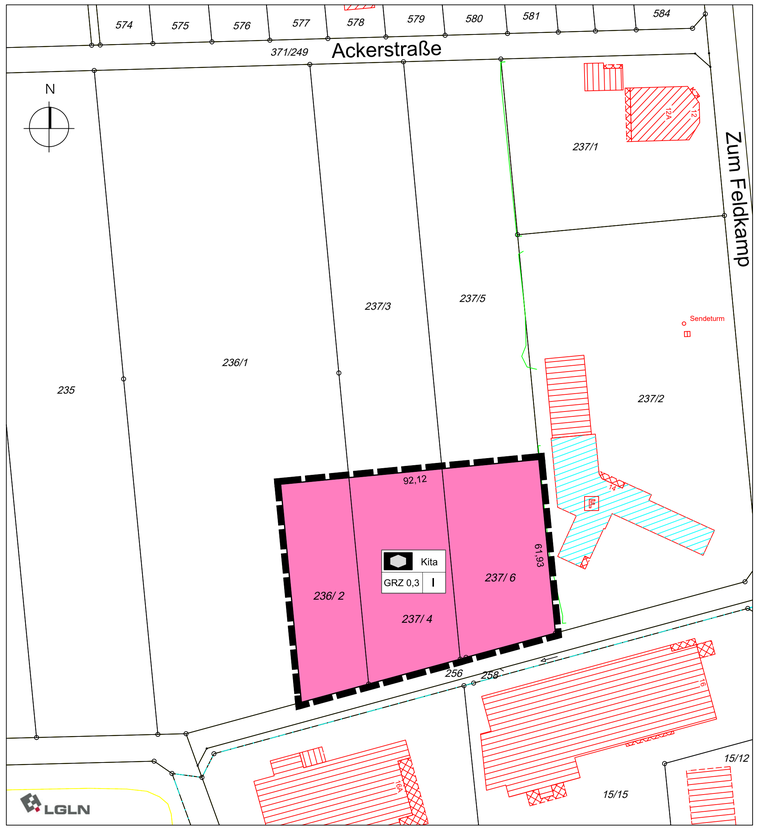
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 119 "Westlich der FTZ", Ortschaft Schiffdorf ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schiffdorf, den

.....
- Wärner -

Bürgermeister



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

0,0m 100,0m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,60 überschritten werden.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten 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 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 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.

2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist der Landkreis Cuxhaven als Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

3. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn von Baumaßnahmen grundsätzlich auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4. 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.

5. Das Plangebiet liegt innerhalb des gesetzlich festgelegten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk "Wulsdorf" in der Wasserschutzzone III B. Die in der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung vom 24.04.1975, zuletzt geändert am 29.08.1988, festgelegten Verbote und Schutzbestimmungen sind zu beachten.

6. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit zu bewirtschaften (z. B. Bewässerung des Gartens oder als Brauchwasser). Zur Vermeidung bzw. zur Verringerung von Schäden durch Starkregenereignisse sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung vorzunehmen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanzV 90

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

GRZ 0,3 — 2.5. Grundflächenzahl

I — 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kita

15. Sonstige Planzeichen

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

10,00 — Maße in Metern

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

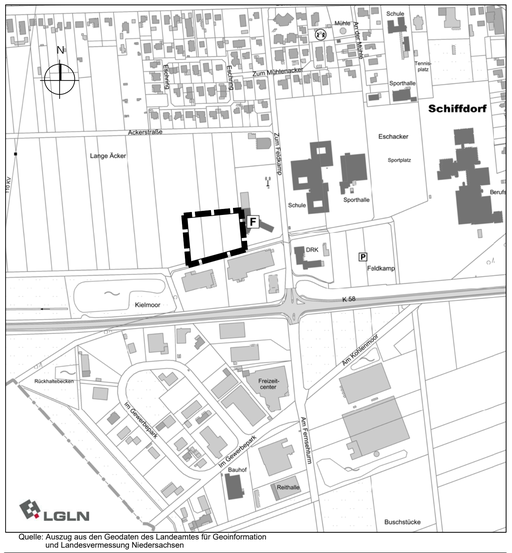
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

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

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.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

ABSCHRIFT



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

GEMEINDE SCHIFFDORF

ORTSCHAFT SCHIFFDORF

LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 119 "WESTLICH DER FTZ" - TEIL 1

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