

PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKorVG) hat der Rat der Gemeinde Schiffdorf diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II, Teil 1, bestehend aus der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung, als Satzungsbeschluss.
Schiffdorf, den 24.05.2023

gez. Wärner (L. S.)
-Wärner-
Bürgermeister

Planverfasser
Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II, Teil 1, wurde ausgearbeitet vom: **PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTTEBAU • ÖKOLOGIE**, Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.
Hechthausen, den 24.05.2023

gez. Dörr
Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: **Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen**
© 2023 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.07.2022). 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.
Scheffel, den 26.05.2023

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Dirk Mittelstädt, Scheffel
(amtliche Vermessungsstelle)
gez. D. Mittelstädt
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 23.01.2023 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II, Teil 1" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.01.2023 öffentlich bekannt gemacht worden.
Schiffdorf, den 24.05.2023

gez. Wärner
-Wärner-
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 20.03.2023 dem Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II, Teil 1" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.03.2023 öffentlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 03.04.2023 bis 05.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
Schiffdorf, den 24.05.2023

gez. Wärner
-Wärner-
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II, Teil 1" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.05.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Schiffdorf, den 24.05.2023

gez. Wärner
-Wärner-
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II, Teil 1" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ...08.06.2023... im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.
Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II, Teil 1" ist damit am ...08.06.2023... in Kraft getreten.
Schiffdorf, den 08.06.2023

gez. Wärner
-Wärner-
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II, Teil 1" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Schiffdorf, den ...

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gewerbegebiete GE 1 und GE 2
1.1 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen und Anlagen allgemein zulässig:
• Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
• Geschäften-, Büro- und Verwaltungsgebäude
• Tankstellen
• Anlagen für sportliche Zwecke
• Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsangehörige sowie für Betriebsinhaber/ Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunutzung untergeordnet sind
• im GE 2 Einzelhandel als Direktverkauf von Produkten des jeweiligen Unternehmens, wenn einersets deren Verkaufsfäche höchstens jeweils 399 m² beträgt und andererseits die Verkaufsfäche der genehmigten Geschäftsfäche des jeweiligen Unternehmens deutlich untergeordnet ist (entspricht maximal 5 % der genehmigten Geschäftsfäche)

1.2 Ausgeschlossen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
• Vergnügungsstätten
• mit Ausnahme des Direktverkaufs gemäß 1.1 Einzelhandel jeder Art, Größe und Sortiment

2. Gewerbegebiet GE 3
2.1 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE 3 sind gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen und Anlagen allgemein zulässig:
• Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
• Geschäften-, Büro- und Verwaltungsgebäude
• Tankstellen
• Anlagen für sportliche Zwecke
• Anlagen für soziale Zwecke
• Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsangehörige sowie für Betriebsinhaber/ Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunutzung untergeordnet sind

2.2 Ausgeschlossen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
• Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
• Anlagen für soziale Zwecke mit Ausnahme nach 2.1
• Vergnügungsstätten
• Einzelhandel jeder Art, Größe und Sortiment

3. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. Im Gewerbegebiet GE 3 sind zum Schutz des Baumbestandes in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bauliche Anlagen, mit Ausnahmen von Grundstückszufahrten und Grundstückszweigen, unzulässig.

5. Überschnürungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Gewerbegebieten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 zulässig.



6. Höhe baulicher Anlagen
6.1 Die untere Bezugsfläche für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die der jeweiligen Anlage am nächsten gelegene befestigte Straßenoberkante der Straße "Am Fenerschurm".
6.2 Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäude- und Freizeitanlagen ist die Flächhöhenlinie der Anlage (oberster Anstrich der Wand) und bei geneigten Dächern die First- oder höchste Punkt der obersten Dachkonstruktion der Dachdeckung.
6.3 Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist bezogen auf die Mitte des jeweiligen Gebäudes über der mittleren Höhe der unteren Bezugsfläche zu messen. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Ausnahmen für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes (z. B. Schornsteine, Fahrsäule, Klimaanlageaufbau) um bis zu 4,00 m zugelassen werden.

7. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
7.1 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallimmissionen einen immisionenrelevanten, flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags (6.00 bis 22.00 Uhr) von 62 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) von 47 dB(A) je Quadratmeter Grundstücksfläche nicht überschreiten. Der Nachweis ist jeweils durch schalltechnische Einzelgutachten zu erbringen.
7.2 Schutzmaßnahmen, die im Einzelfall durch:
- zusätzliche Abschirmung
- erhöhte Luftabsorption- und Bodendämpfungsmaße sowie
- zeitliche Begrenzungen der Emissionen
erreicht werden, können den festgesetzten Werten der flächenbezogenen Schallleistungspegel zugerechnet werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellung oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Bereiche zu verwickeln. Der Nachweis ist jeweils durch schalltechnische Einzelgutachten zu erbringen.

8. Die zu erhaltenden Bäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauphase - zu schützen. Bei Abgang von Gehäuzen sind diese in gleicher Art zu ersetzen.

9. Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste damit zu bepflanzen, dass dem Schutz und der Erhaltung der Bepflanzungen in die Landschaft entsprochen wird. Als Gehölze sind z. B. Eiche, Eberesche, Faulbaum, Hesse, Schwarzer Holunder, Hundstee, Winterlinde, Weide, Sanddorn, Schlehe, Steineiche, Weibald, Hanbüche sowie standortgerechte Obstbäume zu verwenden. Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 x 1,5 m festgesetzt. Die Pflanzungen sind in der nach Festsetzung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode (Okt. bis Feb.) durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:
Bäume (als Hochstamm): 10 - 12 cm Stammumfang
Stäucher: 60 - 100 cm Höhe
Die im Süden des GE 3 festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf für die Anlage einer Grundstückszufahrt an der gekennzeichneten Stelle in einer Breite von maximal 10,00 m durchfahren werden.

10. In der festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäuzen ist der Baum- und Strauchbestand zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Ausgenommen hiervon ist eine Zufahrt zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet in einer Breite von maximal 10,00 m. Bei Bauarbeiten im Würdebereich sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

11. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser, das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch geeignete technische Einrichtungen zu bewirtschaften ist, darf über Kanalisation in der Straße "Am Fenerschurm" nur im Rahmen der natürlichen Abflussmenge (bzw. Miklorabfluss) zugeführt werden. Damit kein verengertes Wasser (z. B. Öl, Schmierstoffe) in den Regenwasserkanal eingeleitet wird, ist das Regenwasser von den versiegelten Flächen gesondert aufzunehmen und zu behandeln.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine Gruppe archaisch wertvoller Bodendenkmale, die auch die Fundstelle Nr. 78 der Archaischologischen Landesaufnahme umfasst.
Erlaubnis in diesen Bereichen dürfen daher nur in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Archaischologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven durchgeführt werden. Der Antrag des Oberleiters hat dabei mit einem Raubertrag mit breiter, glatter Schaufel zu erfolgen (kein Radler o.ä.). Termine sind mindestens zwei Wochen im Voraus und im Einvernehmen mit der Arch. Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (Im Haus Museum Burg Bederkesa, Tel.: 04745/9453-9) festzusetzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV 90

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
1.3.1 Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 3) (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,60
I 2.5. Grundflächenzahl
I 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H = 15,00 m 2.8. maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern

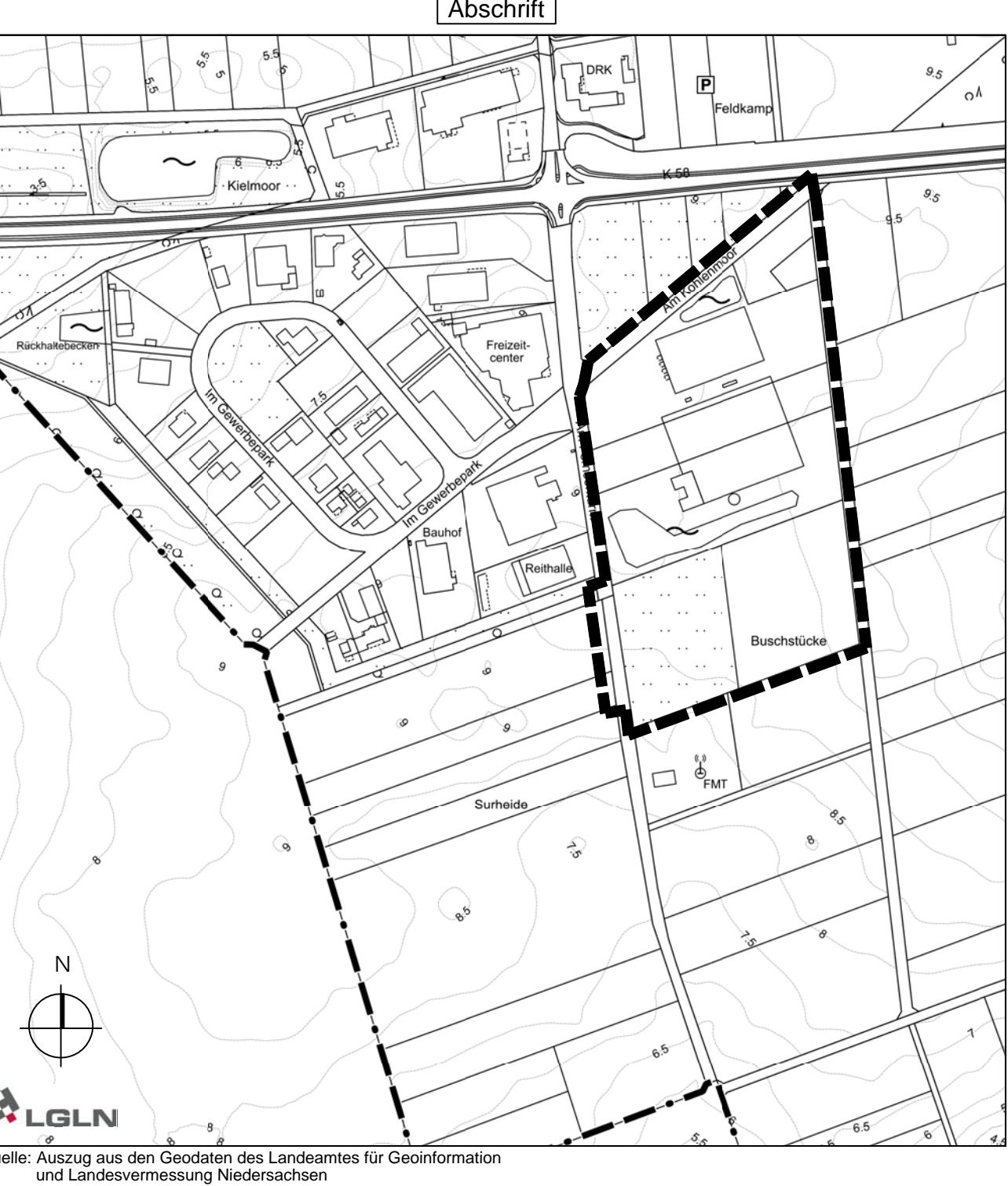
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
a 3.3. abweichende Bauweise
3.5. Baugrenze

- Verkehrsräume (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtbereich

- 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)
13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)
13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäuzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b, Abs.6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)
Erhaltung: Bäume

- Sonstige Planzeichen
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Mafes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Emissionskontingente in dB(A)/m²
Abstände in Metern
Aufmaß Topographie - nachrichtlich

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKorVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 576).
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 30 des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).



GEMEINDE SCHIFFDORF LANDKREIS CUXHAVEN BEBAUUNGSPLAN NR. 51 "GEWERBEGBEIT SCHIFFDORF II" - Teil 1, 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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