

## 6. Höhe baulicher Anlagen

Bürae rmeistei

- Wärner -

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet

Schiffdorf II, Teil 1ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht

1.1 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO folgende

• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber/ Betriebsleiter, die dem Gewer-

im GE 1 Einzelhandel als Direktverkauf von Produkten des jeweiligen Unternehmens, wenn einerseits deren Verkaufsfläche höchstens jeweils 399 m² beträgt und andererseits die Verkaufsfläche der genehmigten Ge-

schossfläche des jeweiligen Unternehmens deutlich untergeordnet ist (entspricht maximal 5 % der genehmigten

2.1 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes GE 3 sind gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 Bau NVO folgende Nutzungen

• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber/ Betriebsleiter, die dem Gewer-

3. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise

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

5. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Neben-

anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Gewerbegebieten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 zuläs-

bebetrieb zuge ordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

• mit Ausnahme des Direktverkaufs gemäß 1.1 Einzelhandel jeder Art, Größe und Sortiment

bebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

• Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

• Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Verletzung von Vorschriften

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** 

Nutzungen und Anlagen allgemein zulässig:

• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.2 Ausgeschlossen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

2.2 Ausgeschlossen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

Anlagen für soziale Zwecke mit Ausnahme nach 2.1

• Einzelhandel jeder Art, Größe und Sortiment

Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke

• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1. Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

Anlagen f
 ür sportliche Zwecke

geltend gemacht worden.

Schiffdorf, den

Tankstellen

Geschossfläche)

Vergnügungsstätten

2. Gewerbegebiet GE 3

Tankstellen

und Anlagen allgemein zulässig:

Anlagen f
ür sportliche Zwecke

Anlagen für soziale Zwecke

Vergnügungsstätten

gem. § 22 Abs. 2 Bau NVO.

Grundstückzuwegungen, unzulässig.

6.1 Die untere Bezugsebene für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die der jeweiligen Anlage am nächsten gelegene befestigte Straßenoberkante der Straße "Am Fernsehturm". 6.2 Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen ist bei Flachdächern die Attika (oberster Anschluss der Wand) und bei geneigten Dächem der First (der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion der Dachein de-

6.3 Die fest gesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist bezogen auf die Mitte des jeweiligen Gebäudes über der mittleren Höhe der unteren Bezugsebene zu messen. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Ausnahmen für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes (z. B. Schomstein, Fahrstuhl, Klimaanlagenaufbau) um bis zu 4,00 m

7. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 7.1 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallimmissionen einen

immissionswirksamen, 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 Schallpegelminderungen, die im Einzelfall durch zusätzliche Abschirmung

- erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße sowie zeitliche Begrenzungen der Emissionen

erreicht werden, können den festgesetzten Werten der flächenbezogenen Schalleistungspegel zugerechnet werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellung oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittieren de Bereiche zu verwirklichen. 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 Gehölzen sind diese in gleicher Art zu ersetzen. 9. Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit

standort gerechten, heimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste derart zu bepflanzen, dass dem Sichtschutz und der Einbindung der Baugebietes in die Landschaft entsprochen wird. Als Gehölze sind z. B. llex, Eberesche, Faulbaum, Hasel, Schwarzer Holunder, Hundsrose, Winterlinde, Weide, Sandbirke, Schlehe, Stieleiche, Weißdorn, Hainbuche sowie standortgerechte Obstbäume zu verwenden. Die Mindestpflanzenanzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 x 1,5 m festgesetzt. Die Pflanzungen sind in der nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode (Okt. bis Feb.) durchzuf ühren und dau erhaft zu erhalten.

Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten: Bäume (als Hochstamm): 10 - 12 cm Stammumfang

Die im Süden des GE 1 festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchem und sonstigen Bepflanzungen darf für die Anlage einer Grundstückszufahrt an der gekennzeichneten Stelle in einer Breite von maximal 10,00 m durchbrochen werden.

10. In der festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässem 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 Wurzelbereich sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

11. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser, das im Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes durch geeignete technische Einrichtungen zu bewirtschaften ist, darf der Kanalisation in der Straße "Am Fernsehturm" nur im Rahmen der nat ürlichen Abflussmenge (sog. Meliorationsa bfluss) zu geführt werden. Damit kein verunreinigtes Wasser (z. B. Öl, Schmierstoffe) in den Regenwasserkanal eingeleitet wird, ist das Regenwasser von den versiegelten Flächen geson dert aufzun ehmen und zu behandeln.

## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine Gruppe archäologisch wertvoller Bodendenkmale, die auch die Fundstelle Nr. 78 der Archäologischen Landesaufnahme umfasst. Erdarbeiten in diesen Bereichen dürfen daher nur in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpfle-

ge des Landkreises Cuxhaven durchgeführt werden. Der Abtrag des Oberbodens hat dabei mit einem Raupenbagger mit breiter, glatter Schaufel zu erfolgen (kein Radlader o. ä.). Termine sind mindestens zwei Wochen im Voraus und im Einvernehmen mit der Arch. Den kmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Tel.: 04745/ 9439-0) festzulegen.

Sollten darüber hinaus bei den geplanten Bau- u. 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 Denkmalschutzgesetztes (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.

uelle: Auszug aus den Geodaten des Landeamtes für Geoinformation

und Landesvermessung Niedersachsen

GE 2 I

a 0.60

H = 15,00 m $L_{(6-22 \text{ Uhr})} = 62 \text{ dB(A)}$ 

 $L_{(22-6 \text{ Uhr})} = 47 \text{ dB(A)}$ 

2. Im südöstlichen Teil der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1" befindet sich eine urgeschichtliche Siedlung (Nr. der Archäologischen Landesaufnahme: Schiffdorf 77). Aufgrund einer am 01.02.2023 erfolgten Probegrabung im Bereich des Flurstücks "Buschstücke" konnte für das Flurstück 24/1 eine Besiedlung während der römischen Kaiserzeit nachgewiesen werden. Die gesamte vorgesehene Baufläche ist frühzeitig vor Baubeginn flächig archäologisch zu untersuchen. Mit mehreren Wochen

Grabungsdauer ist aufgrund der ermittelten archäologischen Befundlage zur rechnen. Der Bauherr hat dafür die erforderlichen Baggerarbeiten zu übernehmen, das Personal für die Grabung und Nachbearbeitung und die Flächenvermessung sowie die Ausrüstung (Bauwagen, Toilette) zu stellen. Die anfallenden Kosten übernimmt gem. § 6.3 NDSchG der Bauherr. Die Durchführung der Ausgrabung ist eng mit der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven abzustimmen und nach deren Vorgabe durchzuf ühren. Nach Abschluss der Grabung sind die Dokumentation in digitaler bzw. analoger Form sowie die Funde der Archäologischen Denkmalpflege zu übergeben. Die Freigabe für den Baubeginn erteilt die Archäologische Denkmalpflege nach Abschluss der wissenschaftlichen Untersuchung. Bei einem Verstoß gegen die Auflage wird ein Ordnungswidrigkeitsverfahren nach § 35 NDSchG eingeleitet. Die Ordnungswidrig keiten können mit Geldbußen bis zu 250.000 Euro geahndet werden.

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

4. Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird hingewiesen. Zum Schutz von Brutvögeln (Offenlandarten, Gehölzbrütern) 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 Vor der Durchführung von Gehölzbeseitigungen sind betroffene Bäume mit Höhen und Spalten auf das Vorkommen von Re-

dermäusen durch eine fachkundige Person, ggf. auch endoskopisch, zu untersuchen. Zum Schutz von Amphibien und Libellen sowie zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen zu beachten:

 Gewässerbaumaßnahmen sollten nur in den Wintermonaten durchgeführt werden • vor der Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich von Regenrückhaltungen ist ein Abkeschem von Individuen (Libellen)

• um das Regenrückhaltebecken oder alternativ am Rand der Bauflächen ist ein Amphibienschutzzaun während der Baumaßnahmen aufzustellen

• keine Lagerung von Bodenaushub in unmittelbarer Nähe der Regenrückhaltungen. 5. Die Satzung zum Schutz der orts- und landschaftsbildprägenden Bäume innerhalb der Gemeinde Schiffdorf, Landkreis Cuxhaven (Baumschutzsatzung) vom 12.07.2012 ist zu beachten.

6. Mögliche und für den ländlich geprägten Bereich typische landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sind innerhalb des Plangebietes zu tolerieren.

7. Das Plangebiet liegt innerhalb des gesetzlich festgelegten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk "Wulsdorf" in der Wasserschutzzone III B. Die laut der Wasserschutzgebietsverordnung vom 06.05.1975, zuletzt geändert am 16.10.1988 geltenden Verbote und Schutzbestimmungen sind zu beachten.

8. Eine Versickerung des Regenwassers ist im Baugebiet nicht möglich. Die Verminderung von Abflussspitzen ist mittels Regenrückhaltung durch Regenwasserspeicher mit Drosselung auf dem Gewerbegrundstück vorzusehen. Die Dimensionierung des jeweiligen Regenwasserspeichers (Rückhaltevolumen) richtet sich nach den Regelwerken des ATV. Der zulässige Drosselabfluss beträgt max. 1 /s je ha. Der rechnerische Nachweis ist vom Bauherm im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu führen.

9. Der Vorhabenträger wird sich gegenüber der Gemeinde Schiffdorf vertraglich verpflichten, spätestens fünf Jahre nach Umsetzung der Planung ein Monitoring durchführen zu lassen. 10. Der externe ökologische Ausgleich erfolgt über den anerkannten Kompensationsflächenpool "Am Holzurburger Moor" der Niedersächsischen Landesforsten.

11. Mit Bekanntmachung der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 BauGB treten entgegenstehende Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes außer Kraft.

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)

2.5. Grundflächenzahl

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

2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H = 15,00 m 2.8. maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern

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

3.5. Baugrenze 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt \_ \_ \_ \_ Einfahrtbereich

13. 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 (§ 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 Gewässern •••••• (§ 9 Abs.1 Nr. 25b, Abs.6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen 5.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung . . . . . des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  $L_{(6-22 \text{ Uhr})} = 62 \text{ dB(A)}$ Emissionskontingente in dB(A)/m<sup>2</sup>  $L_{(22-6 \text{ Uhr})} = 47 \text{ dB(A)}$ <del>+-5-+</del> Abstände in Metern Aufmaß Topographie - nachrichtlich

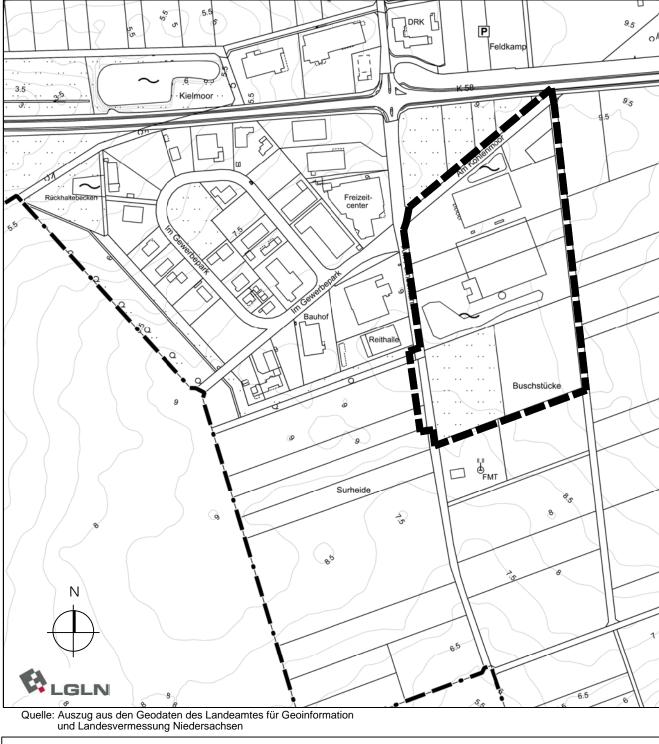
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

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 (NKomVG) 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. GVBI. S. 578). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786),

die durch Artikel 3 des Gesetztes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3

des Gesetztes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802). Abschrift



GEMEINDE SCHIFFDORF LANDKREIS CUXHAVEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 51

"GEWERBEGEBIET SCHIFFDORF II" - Teil 1, 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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