

# Bebauungsplan

## Gemeinde Schiffdorf

### "Dalvordels / Sölzenstücke", 5. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

- Abschrift -



#### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Schiffdorf diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Dalvordels / Sölzenstücke", 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Schiffdorf, den 13.07.2022

L.S.

gez. Wärner  
(Wärner)  
Bürgermeister

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 12.07.2021 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen.

Schiffdorf, den 13.07.2022

gez. Wärner  
(Wärner)  
Bürgermeister

#### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Jahr 2021 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.02.2021). 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.

Osterholz-Scharmbeck, den 08.08.2022

L.S.

gez. Bruns  
(Dipl.-Ing. Carsten Bruns)  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

**instara**  
Vahrer Straße 180  
Tel.: (0421) 43 57 9-0  
Fax: (0421) 45 46 84  
28309 Bremen  
Internet: www.instara.de  
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 03.03.2021 / 29.11.2021 / 17.05.2022

L.S.

gez. Lichtblau  
(instara)

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 07.03.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 21.03.2022 bis 22.04.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schiffdorf, den 13.07.2022

gez. Wärner  
(Wärner)  
Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.07.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schiffdorf, den 13.07.2022

gez. Wärner  
(Wärner)  
Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 13.07.2022 rechtsverbindlich geworden.

Schiffdorf, den 10.08.2022

gez. Wärner  
(Wärner)  
Bürgermeister

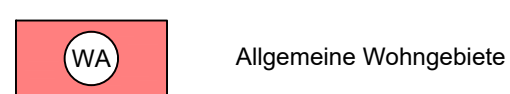
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.  
Gemeinde Schiffdorf

## Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerklärung v. 1990)

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

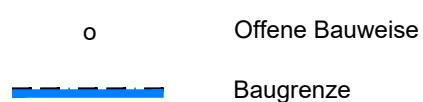


Allgemeine Wohngebiete

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

- z.B. 0,3 Grundflächenzahl / GRZ
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

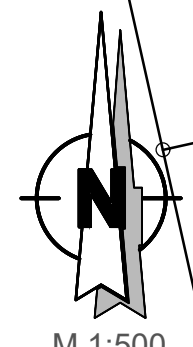
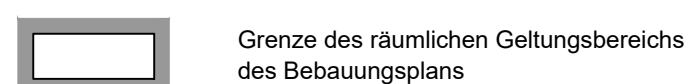
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



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



Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

1.2 Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 9 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße (Wehdener Straße). Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

### 3. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In dem gesondert gekennzeichneten Bereich sind jegliche Versiegelungen und die Anlage von Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen etc.) unzulässig sowie Abgrabungen und Auftragungen nur bis maximal 0,2 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

### 4. Grundstücksein- und -ausfahrten

Ein- und Ausfahrten zum Allgemeinen Wohngebiet sind von der Wehdener Straße nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig. Die Herstellung einer weiteren Ein- / Ausfahrt im Nordwesten des Geltungsbereiches ist zulässig.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 13.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohnung mindestens 2 unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen.

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

2.1. Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Wehdener Straße und fußläufige Verbindung zwischen Meersenweg und Wehdener Straße) sind nur zulässig:

- a) als lebende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen, mit einer maximalen Höhe von 1,50 m,
- b) als nicht-blickdichter Holz, Maschendraht- oder Gitterstabzaun, mit einer maximalen Höhe von 1,50 m.

2.2. Sonstige Grundstückseinfriedungen sind nur zulässig:

- a) als lebende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen, mit einer maximalen Höhe von 2,00 m,
- b) als nicht-blickdichter Holz, Maschendraht- oder Gitterstabzaun, mit einer maximalen Höhe von 1,50 m.

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

Die Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen 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.

## Nachrichtliche Hinweise

### Allgemeiner Artenschutz

Auf die Vorgaben zum Allgemeinen Artenschutz gem. § 39 BNatSchG wird hingewiesen

### Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

### Bodendenkmalpflege

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 Nieders. Denkmalschutzgesetz (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.

### Baumschutzsatzung

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf vom 12.07.2012.

### Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Schiffdorf, den .....

(Wärner)  
Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden

Schiffdorf, den .....

(Wärner)  
Bürgermeister