

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schiffdorf diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Im Meersensfeld", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Schiffdorf, den 11.12.2020  
gez. Wirth  
(Bürgermeister) L.S.

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 21.09.2020 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Im Meersensfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schiffdorf, den 11.12.2020  
gez. Wirth  
(Bürgermeister)

### Planunterlagen

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 nicht-eigene 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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2020). 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, 30.12.2020  
gez. T. Kratz  
(Unterschrift) L.S.

### Planverfasser

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Im Meersensfeld" wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach, in der Bürogemeinschaft Schwarz + Winkenbach Raum und Umweltplanung, Delmenhorst.

Delmenhorst, den 17.12.2020  
gez. Winkenbach.

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 21.09.2020 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Im Meersensfeld" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung im beschleunigten Verfahren gemäß den §§ 13a und 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Im Meersensfeld" mit der Begründung haben vom 16.10.2020 bis 16.11.2020 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schiffdorf, den 11.12.2020  
gez. Wirth  
(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 10.12.2020 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Im Meersensfeld" als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schiffdorf, den 11.12.2020  
gez. Wirth  
(Bürgermeister)

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Im Meersensfeld" ist gemäß § 10 BauGB am 14.01.2021 im Amtsblatt des Landkreises Cuxhaven bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Im Meersensfeld" ist am 14.01.2021 rechtsverbindlich geworden.

Schiffdorf, den 14.01.2021  
gez. Wirth  
(Bürgermeister)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Im Meersensfeld" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schiffdorf, den .....  
(Bürgermeister)

## Nachrichtliche Hinweise

**Baumschutzsatzung:** Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung 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 6 verstößt.

### Bodenfunde

Bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ist 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 Biederkesa, 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 ist Sorge zu tragen.

### Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen. Zum Schutz von Brutvögeln ist 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. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I (BGBl. I S. 1728).

- Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB)

1.1 Das SO „Autohaus“ dient der Unterbringung eines nicht wesentlich störenden Autohauses zum Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugteilen und Kraftfahrzeugzubehör sowie zur Reparatur und Pflege von Kraftfahrzeugen.

1.2 Allgemein zulässig sind:

- Kfz-Verkaufsräume und Kfz-Ausstellungsflächen zum Handel mit Kraftfahrzeugen und Anhängern; wobei die Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet auf maximal 5.500 m<sup>2</sup> begrenzt wird.
- Innerhalb der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche sind sowohl die überdachten Verkaufsflächen als auch die offenen Kfz-Aufstellplätze als Präsentationsflächen im Freien erfasst;
- Verwaltungs- und Büroräume;
- Lagerräume;
- Photovoltaikanlagen;
- Tankstelle für die E-Mobilität;
- Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten, Portalwaschanlage und Servicerräume;
- Service-Einrichtungen für die E-Mobilität;
- Innerhalb der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche sind auf einer Fläche von insgesamt maximal 50 qm Merchandise-Produkte aus der Werbepalette der jeweiligen Kfz-Vertragspartnerschaft am Standort zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche sind auf einer Fläche von insgesamt maximal 50 qm sonstige Kfz-spezifische Randsortimente, die in funktionalem Bezug zum Hauptsortiment stehen, zulässig. Hierzu zählen:
  - Kfz- Reifen, Räder, Felgen
  - Kfz- Betriebsstoffe (z.B. Schmierstoffe, Bremsflüssigkeit, Motorenöle, Kühlluftflüssigkeit)
  - Kfz- Ersatz- und Verschleißteile (z.B. Batterie, Scheinwerfer, Beleuchtungs- und Signaleinrichtungen, Filter)
  - Kfz- Reinigungs- und Pflegemittel (z.B. Reinigungsmittel, Pflegemittel, Lackreinigung, Lacke, Lackierzubehör)
  - Kfz- Zubehör (z.B. Sicherheitszubehör, Tuning-Zubehör, Dachträgersysteme, Navigationsgeräte, Schneeketten, Autoradio, Sicherheits- und Schutzkleidung, Kfz-Werkzeuge)

1.3 Ausnahme zulässig sind:

- Nicht störende Anlagen zur nachhaltigen Energieversorgung (Anlage für die Geothermie, Blockheizkraftwerk, Energiespeicher)
- Nicht störende Eigenbedarfstankstelle nachhaltiger Kraftstoffe (Gas- bzw. Wasserstoff)
- Waschstraße
- Nicht wesentlich störende Lackiererei
- Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB, §§ 18 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind im Sondergebiet bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO)

- Untere Bezugsebene für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks. Obere Bezugsebene ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion.
- Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeanteile wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhl, Schächte und Antennenträger um max. 2 m ist zulässig.

### 3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

Im Sondergebiet "Autohaus" ist eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 (5) BauNVO)

Im Sondergebiet "Autohaus" sind Stellplätze, auch als nicht überdachte Verkaufsfäche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubare Grundstücksfläche zulässig.

### 4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 [1] Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs sind aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die bestehenden Lärmschutzwände sind zu erhalten. Soweit bauliche Veränderungen an der Lärmschutzwand vorgenommen werden, ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über der Parkplatzoberfläche des Autohauses herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

### 5. Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] Nr. 25 BauGB)

In der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Baum- und Strauchbestand zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Bei Bauarbeiten im Wurzelbereich sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. (Im Übrigen wird auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf in der jeweils gültigen Fassung verwiesen)

### 6. Oberflächenentwässerung (§ 9 [1] Nr. 14 i.V.m. § 9 [1] Nr. 20 BauGB)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das im Sondergebiet anfallende, zu besetzende Niederschlagswasser im Plangebiet über eine bewachsene und belebte Bodenzone, über Rigolen sowie über Versickerungsschächte zu versickern. Eine Rigolenversickerung darf bei Parkplätzen und Wegen nicht angewendet werden.

## Örtliche Bauvorschriften

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

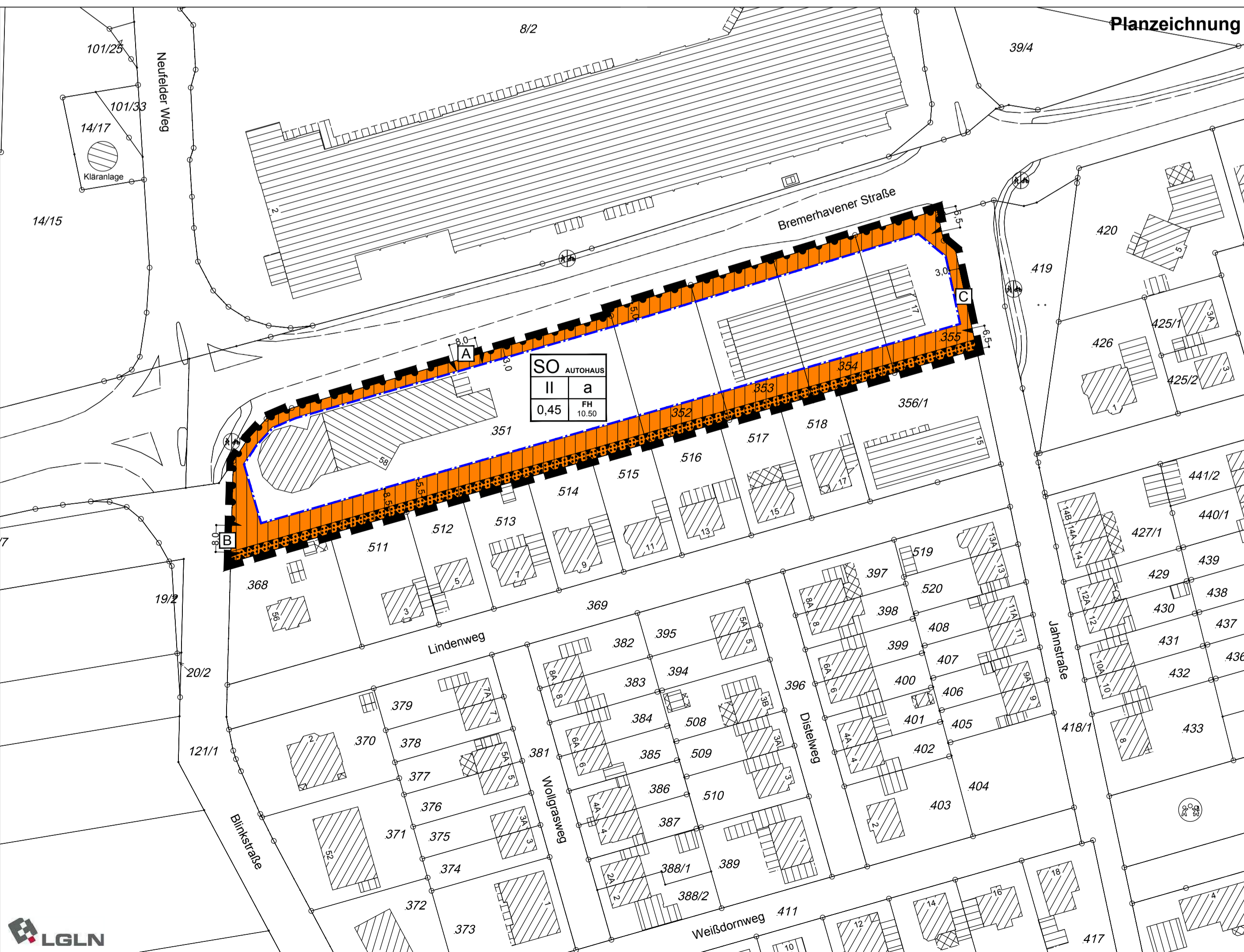
- 1.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung (Eigenwerbung) mit einer Höhe von max. 2 m zulässig.
- 1.2 Werbeanlagen haben einen Mindestabstand von 1,00 m von seitlichen Gebäudekanten einzuhalten.
- 1.3 Im Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes sind maximal 3 freistehende Werbeflyer auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie dürfen jeweils eine Höhe von 7 m über der oberen Fahrbahnkante der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche sowie eine Werbefläche von je max. 6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 1.4 Werbeanlagen mit wechselndem/bewegtem Licht sowie durchgehende Farbbänder sind nicht zulässig.
- 1.5 Nach Süden ausgerichtete, selbstleuchtende, hinterleuchtete oder angeleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

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

- Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Bremerhavener Straße, Blinkstraße und Jahrstraße) sind nur zulässig als
  - 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.

### 3. Gliederung der Baukörper (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

- Fassadenfronten von Gebäuden mit einer Gebäudelänge von über 75 m sind durch baulich konstruktive Unterbrechungen deutlich sichtbar, vertikal zu gliedern. Zur Gliederung der Fassaden kommen in Frage:
  - Je 50 m angefangene Gebäudelänge ist ein mindestens 5 m breiter Vor- oder Rücksprung in der Fassade vorzusehen.
  - Je 50 m angefangene Gebäudelänge ist mindestens ein 5 m breiter deutlich sichtbarer Materialwechsel in der Fassade vorzusehen.
  - Je 50 m angefangene Gebäudelänge ist mindesten ein 10 m breites bepflanztes Rankgerüste an der Fassade vorzusehen.
- Die jeweiligen Gliederungsmöglichkeiten sind miteinander kombinierbar.



## Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeicherverordnung v. 1990)

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

SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Autohaus"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

0,45 Grundflächenzahl (GRZ)  
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
FH 10,50 maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Meter über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

Baugrenzen  
a Abweichende Bauweise (vgl. textliche Festsetzung)

Verkehrsflächen / Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

A hier: Ein- und Ausfahrtsbereich (A) nur Rechtsabbliegen zulässig.  
B/C hier: Ein- und Ausfahrtsbereich (B/C) Rechts- und Linksabbliegen zulässig.  
hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

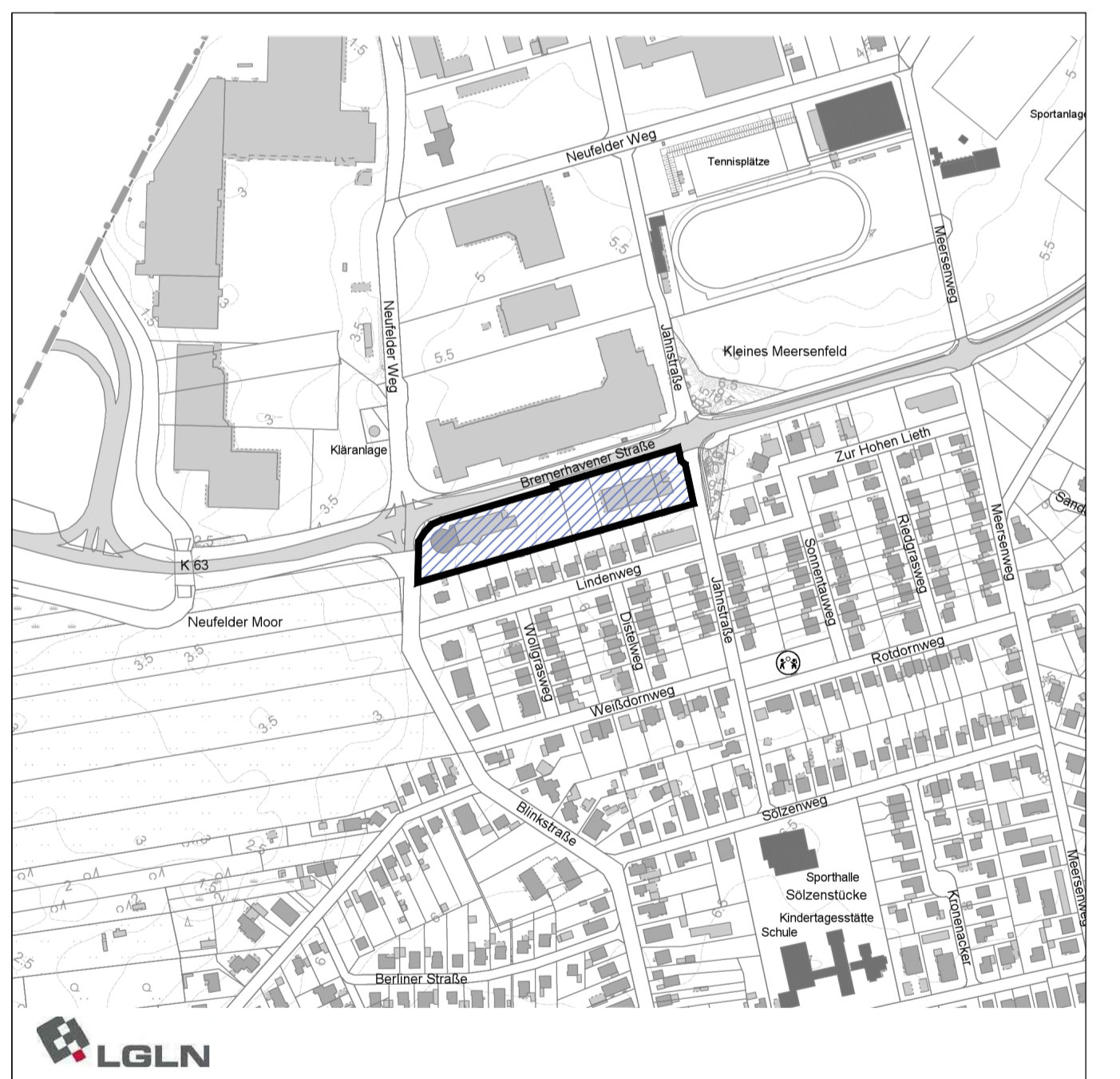
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

-10,0- Bemaßung in Meter

### Nutzungsschablone

SO AUTOHAUS  
II a  
0,45 FH 10,50  
Art der baulichen Nutzung, hier: Sondergebiet Autohaus  
Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, hier: als Höchstmaß abweichende Bauweise  
Grundflächenzahl maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (GRZ) im Meter über Bezugspunkt



Übersichtsplan M. 1:5.000

AUFGESTELLT DURCH DIE  
Gemeinde Schiffdorf

**Gemeinde Schiffdorf**  
Landkreis Cuxhaven

**Bebauungsplan Nr. 10**  
**"Im Meersensfeld", - 4. Änderung**

- Bei gleichzeitiger Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans "Autohaus Laukait"

- Bebauungsplan der Innenentwicklung mit örtlichen Bauvorschriften

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

Datum: 17.11.2020  
Maßstab: 1:1.000  
Planstand: ABSCHRIFT  
NORD