

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schiffdorf diesen Bebauungsplan Nr. 102 "Feuerwehrhaus Schiffdorf" bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen 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 16.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Feuerwehrhaus Schiffdorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schiffdorf, den 11.12.2020
gez. Wirth
(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs-
und Katasterverwaltung.

© 2019



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 nichteigene 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 Wirkungskreises 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 2019). 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 L.S.

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 102 "Feuerwehrhaus Schiffdorf" wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach, in der Bürogemeinschaft Schwarz + Winkenbach Raum und Umweltplanung, Delmenhorst.

Delmenhorst, den 16.12.2020
gez. Winkenbach

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 21.09.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 "Feuerwehrhaus Schiffdorf" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 02.10.2020 bis 02.11.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren diese auszulegenden Unterlagen gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zusätzlich über <https://www.schiffdorf.de/wirtschaft-bauen/planung/aktuelle-bauleitplanungen/> sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

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 den Bebauungsplan Nr. 102 "Feuerwehrhaus Schiffdorf" als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schiffdorf, den 11.12.2020
gez. Wirth
(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 102 "Feuerwehrhaus Schiffdorf" ist gemäß § 10 BauGB am 14.01.2021 im Amtsblatt des Landkreises Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 102 "Feuerwehrhaus Schiffdorf" 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 Bebauungsplan Nr. 102 "Feuerwehrhaus Schiffdorf" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schiffdorf, den

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

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

Textliche Festsetzungen

1. Höhe baulicher Anlagen

1.1 Untere Bezugsebene für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (max. 10,5 m) ist die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks. Obere Bezugsebene ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion.

1.2 Die für das Feuerwehrhaus erforderlichen Masten, Antennen oder Türme sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

2.1 10% der Grundstücksfläche sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (z.B. Weißdorn, Hasel, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Holunder, Stieleiche, Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn, Wildbirne, Wildapfel, Weide) als zusammenhängende Fläche zu bepflanzen. Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:
Bäume (als Hochstamm): 10 - 12 cm Stammumfang
Sträucher: 60- 100 cm Höhe
Die Pflanzungen sind auf die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode (Okt. - Feb.) durchzuführen und dauerhaft als naturnahe Gehölze zu erhalten.

2.2 Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gemäß § 9 [1] Nr.25a BauGB mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (z.B. Weißdorn, Hasel, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Holunder, Stieleiche, Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn, Wildbirne, Wildapfel, Weide) als zusammenhängende Fläche zu bepflanzen.Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:
Bäume (als Hochstamm): 10 - 12 cm Stammumfang
Sträucher: 60- 100 cm Höhe
Die Pflanzungen sind auf die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode (Okt. - Feb.) durchzuführen und dauerhaft als naturnahe Gehölze zu erhalten.
Diese Pflanzfläche kann auf die Anpflanzverpflichtung der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 angerechnet werden.

Nachrichtliche Hinweise

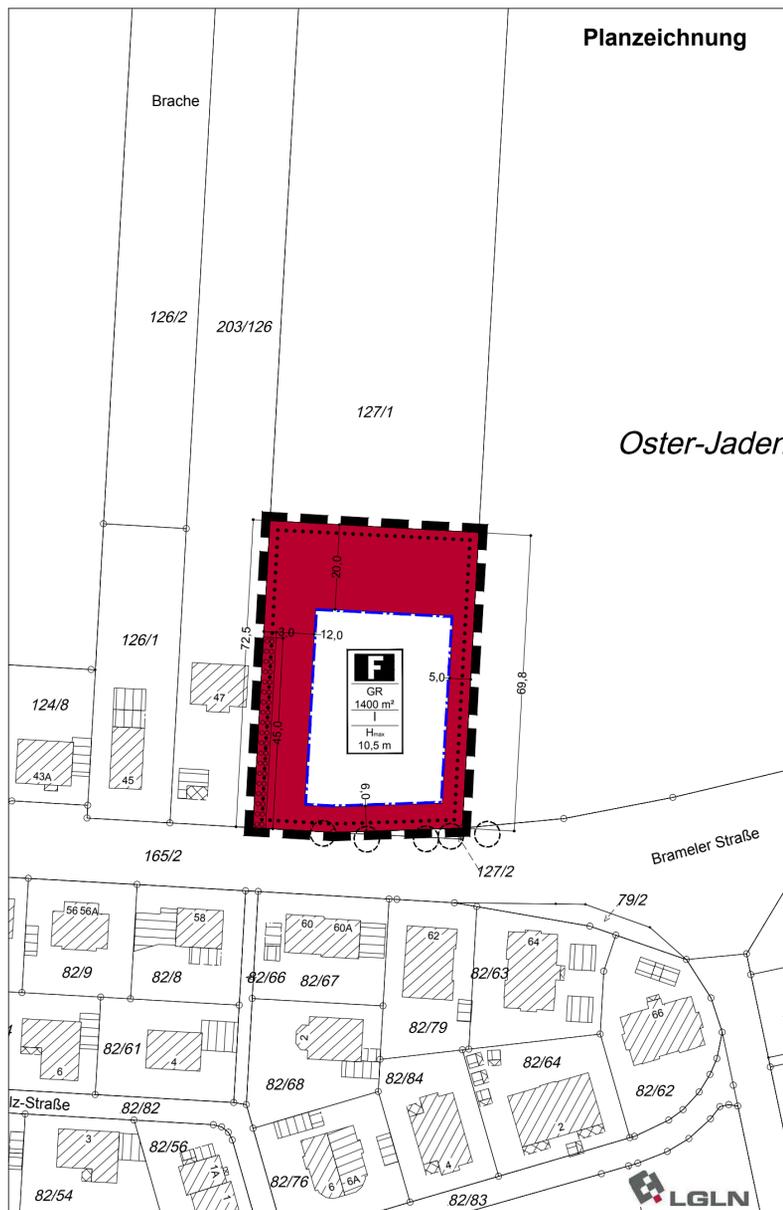
Baumschutzsatzung: Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf in der jeweils geltenden Fassung.

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 Bederkesa, 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 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 können.



Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Zweckbestimmung: Feuerwehr

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

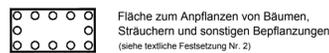
GR	max. zulässige Grundfläche
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
FH 10,50	maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Meter über Bezugspunkt

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



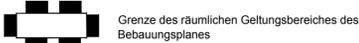
Baugrenzen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 [1] Nr. 25a BauGB)

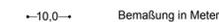


Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

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

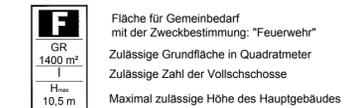


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone



Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: "Feuerwehr"
Zulässige Grundfläche in Quadratmeter
Zulässige Zahl der Vollgeschosse
Maximal zulässige Höhe des Hauptgebäudes

Nachrichtliche Hinweise in der Planzeichnung



Hinweis auf einen Straßenbaum (außerhalb des Geltungsbereiches)



Übersichtsplan M. 1:5.000

AUFGESTELLT DURCH DIE



Gemeinde Schiffdorf
Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr. 102
"Feuerwehrhaus Schiffdorf"

Planverfasser:

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für
Raum- und Umweltplanung

Dipl.-Ing. **Stefan Winkenbach**
Hasberger Dorfstr. 9
27751 Delmenhorst
Tel. 04221 / 444 02

Datum:

06.11.2020

Maßstab:

1: 1.000

Planstand:

ABSCHRIFT

