

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10, des § 12 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) hat der Rat der Gemeinde Schiffdorf diesen Bebauungsplan Nr. 103 "Betreutes Wohnen am Schierholzweg", im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Schiffdorf, den 10.07.2020

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. 103 "Betreutes Wohnen am Schierholzweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schiffdorf, den 10.07.2020

gez. Wirth  
(Bürgermeister)

### Planunterlagen / für den Übersichtsplan

Planunterlage

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 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 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Bremerhaven, 24.07.2020

i.A. Ahlf  
(Unterschrift)

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 103 "Betreutes Wohnen am Schierholzweg" wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach, in der Bürogemeinschaft Schwarz + Winkenbach Raum und Umweltplanung, Delmenhorst.

Delmenhorst, den 10.07.2020

gez. Winkenbach

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 04.05.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 "Betreutes Wohnen am Schierholzweg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 "Betreutes Wohnen am Schierholzweg" hat vom 15.05.2020 bis 15.06.2020 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum waren diese auszulegenden Unterlagen gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zusätzlich über <https://www.schiffdorf.de/wirtschaft-bauen/planung/aktuelle-bauleitplanungen/> zugänglich.

Schiffdorf, den 10.07.2020

gez. Wirth  
(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 09.07.2020 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 103 "Betreutes Wohnen am Schierholzweg" als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schiffdorf, den 10.07.2020

gez. Wirth  
(Bürgermeister)

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 103 "Betreutes Wohnen am Schierholzweg" ist gemäß § 10 BauGB am 30.07.2020 im Amtsblatt des Landkreises Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 103 "Betreutes Wohnen am Schierholzweg" ist am 30.07.2020 rechtsverbindlich geworden.

Schiffdorf, den 01.09.2020

gez. Wirth  
(Bürgermeister)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplan Nr. 103 "Betreutes Wohnen am Schierholzweg" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schiffdorf, den .....

.....  
(Bürgermeister)

## Nachrichtliche Hinweise

**Baumschutzsatzung:** Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung in der jeweils gültigen 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. Da das Vorkommen von Fledermausquartieren in den Gebäuden nicht auszuschließen ist, ist vor Abriss eine Quartiersuche durch einen Fachgutachter vorzunehmen. Werden bei der Beseitigung von Gehölzen und/oder bei der Kontrolle der abzureißenden Gebäude Fledermausquartiere, Fledermausvorkommen oder Vorkommen sonstiger geschützter Tierarten festgestellt, so ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven unverzüglich zu informieren um die weitere Vorgehensweise zu erörtern.

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

Vorhabenbezogene Festsetzungen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (WA "Betreutes Wohnen für Senioren") :

- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind nur Einrichtungen für betreutes Wohnen für Senioren zulässig.
- Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Errichtung von Gebäuden mit insgesamt maximal 29 Wohnungen zulässig.
- Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind mindestens 12 Einstellplätze für Bewohner und Besucher sowie 3 Einstellplätze für Pflegekräfte und Angestellte herzustellen. Gemäß den Regelungen des Durchführungsvertrages ist ein bedarfsgerechter Ausbau von bis zu maximal 31 Einstellplätzen zulässig.

### 2. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Untere Bezugsebene für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße (Schierholzweg). Der Bezugspunkt wird von der Mitte der Frontseite des Gebäudes, senkrecht zur Straßennachse in der Straßenmitte bestimmt. Obere Bezugsebene ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion.
- Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhl, Schächte und Antennenträger um max. 1 m ist zulässig.

### 3. Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

### 4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] 25 BauGB)

- 10% der Grundstücksfläche ist mit standortgerechten heimischen Laubgehölzhecken (z.B. Weißdorn, Rotbuche, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Hundsrose) zu bepflanzen. Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:  
Sträucher: 60- 100 cm Höhe  
Die Pflanzungen sind auf die nach Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode (Okt. - Feb.) durchzuführen und dauerhaft als naturnahe Gehölze zu erhalten.

## Örtliche Bauvorschrift

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

- Grundstückseinfriedungen entlang des öffentlichen Straßengrundstücks sind nur zulässig
  - als lebende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z.B. Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Buche, Eibe), mit einer maximalen Höhe von 1,50 m,
  - als nicht-blickdichter Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m
- Sonstige Grundstückseinfriedungen sind nur zulässig:
  - als lebende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z.B. Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Buche, Eibe), mit einer maximalen Höhe von 2,00 m,
  - als nicht-blickdichter Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m

- Zwischen der straßenseitigen Baugrenze entlang des Schierholzweges (inkl. einer verlängerten Linie hin zur Grundstücksgrenze) und der öffentlichen Verkehrsfläche ist das flächenhafte Anlegen von Schotter- und Kiesflächen (sogenannte Steingärten) unzulässig. Eine Versiegelung dieser Vorgartenfläche ist nur im Umfang der notwendigen Zufahrten und der Hauszugänge zulässig. Ausgenommen ist auch die Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze).



## Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
- Betreutes Wohnen für Senioren-

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
FH 11,50 maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Meter über Bezugspunkt

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

O Offene Bauweise  
Baugrenzen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen  
Hier: Stellplätze

10,0 Bemaßung in Meter

### Nutzungsschablone

**WA** Art der baulichen Nutzung *bestimmend*  
**II** Zahl der Vollgeschosse (max.) *Bauweise*  
**O** Bauweise hier: Offene Bauweise  
**0,4** Grundflächenzahl (GRZ) *maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt*

### HINWEISE

Hinweis auf eine Löschwasserentnahmestelle



Übersichtsplan M: 1:5.000

AUFGESTELLT DURCH DIE



**Gemeinde Schiffdorf**  
Landkreis Cuxhaven

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 103  
"Betreutes Wohnen am  
Schierholzweg"**

gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Planverfasser:

**Schwarz + Winkenbach**  
Bürogemeinschaft für  
Raum- und Umweltplanung

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

**ABSCHRIFT**

Datum:  
**19.06.2020**

Maßstab:  
**1: 1.000**

Planstand:  
**Satzung**

**NORD**