

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. 105 "Kreuzstraße", 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 16.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 "Kreuzstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schiffdorf, den 11.12.2020
 gez. Wirth (Bürgermeister)

Planunterlagen / für den Übersichtsplan

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2020

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 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 Aufgabenbefugung 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 Juni 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
 Der Bebauungsplan Nr. 105 "Kreuzstraße" 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. 105 "Kreuzstraße" 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 mit der Begründung haben vom 02.10.2020 bis 02.11.2020 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 auslegenden Unterlagen gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zusätzlich über <https://www.schiffdorf.de/wirtschaft-bauen/planung/aktuelle-bauleitplanungen/> 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. 105 "Kreuzstraße" als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schiffdorf, den 11.12.2020
 gez. Wirth (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 105 "Kreuzstraße" ist gemäß § 10 BauGB am 14.01.2021 im Amtsblatt des Landkreises Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 105 "Kreuzstraße" 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 des Bebauungsplanes Nr. 105 "Kreuzstraße" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schiffdorf, den
 (Bürgermeister)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (erster Abschnitt der BauNVO §§ 1-15)

- Zulässigkeit von Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet
 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1(5) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.
- Zulässigkeit von Nutzungen im Mischgebiet
 Im Mischgebiet sind gemäß § 1(5) BauNVO folgende nach § 6 (2+3) BauNVO zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen sowie
 - Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und 9 BauNVO sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

- Die untere Bezugsfläche für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraßen. Der Bezugspunkt wird von der Mitte der Frontseite des Gebäudes, senkrecht zur Straßennachse in der Straßennachse bestimmt. Obere Bezugsfläche ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion.
- Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhl, Schächte und Antennenstrahler um max. 1 m ist zulässig.
- Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe) darf mittig vor dem Gebäude nicht höher als 0,50 m über der Bezugsfläche (2.1) liegen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.
- Im Mischgebiet sind je Einzelhaus maximal drei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

4. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Die abweichende Bauweise wird folgendermaßen definiert:
- Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass nur Gebäudelängen bis max. 25 m zulässig sind.
 - Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus 750 m² und je Doppelhaushälfte 450 m².

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26a BauGB)

- 10% der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (z.B. Weißdorn, Hasel, Pfaffenhölchen, 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. Bauliche Anlagen sind nur mit einem Mindestabstand von 5,0m zur zusammenhängenden Anpflanzfläche zulässig.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109 vorzusehen.

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenpegel (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (eff. R' w. res.)	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Büro- und ähnliche Räume
I	bis 55 dB	30	-
II	56 bis 60 dB	30	30
III	61 bis 65 dB	35	30
IV	66 bis 70 dB	40	35

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die Anforderungen sind auch von Aufenthaltsräumen in Dächern und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen zu erfüllen. Sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässt, sind Schlaf- und Kinderzimmer mit lärmgedämmten Zuluftelementen zu versehen (Lärmpegelbereich III). Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Wenn sich auf der Basis von Schallschutznachweisen für einzelne Gebäude oder Gebäudefassaden unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien ein niedrigerer Lärmpegelbereich ergibt als im Bebauungsplan festgesetzt, kann der niedrigere Lärmpegelbereich den Nachweisen über die ausreichenden Außenbauteilschalldämmung zugrundegelegt werden.

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 7 verstößt.

Bodenfunde

Bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. 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 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 älteren Gebäuden nicht auszuschließen ist, ist bei Abriss eine Quartiersuche durch einen Fachgutachter vorzunehmen. Werden bei der Beseitigung von Gehölzen und/oder bei der Kontrolle der abzureisenden 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.



Planzeichenerklärung (gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet

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

- 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
- I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- FH 9,50 maximal zulässige Firsthöhe im Meter über Bezugspunkt

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

- a** Abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung Nr. 4)
- — — Baugrenzen

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

- Pr** private Straßenverkehrsfläche
- — — Straßenbegrenzungslinie
- • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünfläche

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

- — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- • • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- — — Bemessung in Meter

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Hier: Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche

Sichtdreieck

- — — Nutzungsschablone
- WA** Art der baulichen Nutzung
- I a** Zahl der Vollgeschosse (max.) Bauweise, hier: abweichende Bauweise
- 0,25 Grundflächenzahl (GRZ) maximal zulässige Firsthöhe im Meter über Bezugspunkt

Es gilt die BauNVO 2017

Örtliche Bauvorschrift

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

Im allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet sind je Wohnung mindestens 2 unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen.

2. Dachgestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Hauptgebäuden nur als symmetrische geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 38° bis 55° zulässig. Ausgenommen davon sind Überdachungen von untergeordneten Bauteilen und Wintergärten.

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

- Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nur zulässig:
 - a) als lebende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z.B. Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Buche, Eibe), mit einer maximalen Höhe von 1,50 m,
 - b) als nicht-blickdichter Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m

3.2 Grundstückseinfriedungen zu angrenzenden Baugrundstücken (Nachbargrenzen) sind nur zulässig:

- a) als lebende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z.B. Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Buche, Eibe), mit einer maximalen Höhe von 2,00 m,
- b) als nicht-blickdichter Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m.

3.3 Ausgenommen von 3.2 sind zusammenhängende Bepflanzungen nach der textlichen Festsetzung Nr. 6, wenn der Nachbar der Bepflanzung zugestimmt hat.

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 84 (3) Nr. 6 NBauO)

Die Flächen zwischen der öffentlichen und privaten Verkehrsfläche und der Baugrenze 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.

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) 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)



Übersichtsplan M. 1:5.000

AUFGESTELLT DURCH DIE Gemeinde Schiffdorf	Gemeinde Schiffdorf Landkreis Cuxhaven		
	Bebauungsplan Nr. 105 "Kreuzstraße" mit örtlichen Bauvorschriften		
Planverfasser: Schwarz + Winkenbach Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung Chef Ing. Stefan Winkenbach Hasberger Dorstr. 9 27751 Delmenhorst Tel. 04221 / 444 02	Datum: 04.11.2020	Maßstab: 1: 1.000	Planstand: ABSCHRIFT NORD
Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. §13 a BauGB)			