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 Kommunalverfassungsgesetztes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schiffdorf diesen Bebauungsplan Nr. 53 "Bismarckstraße" bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Schiffdorf, den 27.02.2019 L.S. (Bürgermeister) Verfahrensvermerke Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 06.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Bismarckstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Schiffdorf, den 27.02.2019 (Bürgermeister) Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs-

Herausgeber: Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGL 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

und Katasterverwaltung,

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

- 1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- 2. 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 2016). 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, den 22.03.2019 ...gez..Kratz.... (Unterschrift)

Der Bebauungsplan Nr. 53 "Bismarckstraße" wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach, in der Bürogemeinschaft Schwarz + Winkenbach Raum und Umweltplanung, Delmenhorst.

Delmenhorst, den 27.02.2019

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 26.11.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 "Bismarckstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 10.12.2018 bis 11.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren diese auszulegenden Unterlagen gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zusätzlich über http://www.schiffdorf.de/staticsite/staticsite.php?menuid=218&topmenu=91&keepmenu=inactive sowie über das Landesportal https://uvp.niedersachsen.de zugänglich

Schiffdorf, den 27.02.2019

(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 53 "Bismarckstraße" als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schiffdorf, den 27.02.2019

gez. Wirth (Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 53 "Bismarckstraße" ist gemäß § 10 BauGB am 04.04.2019... im Amtsblatt des Landkreises Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 53 "Bismarckstraße" ist am .04.04.2019... rechtsverbindlich geworden

Schiffdorf, den .04.04.2019

Verletzung von Vorschriften

Schiffdorf, den

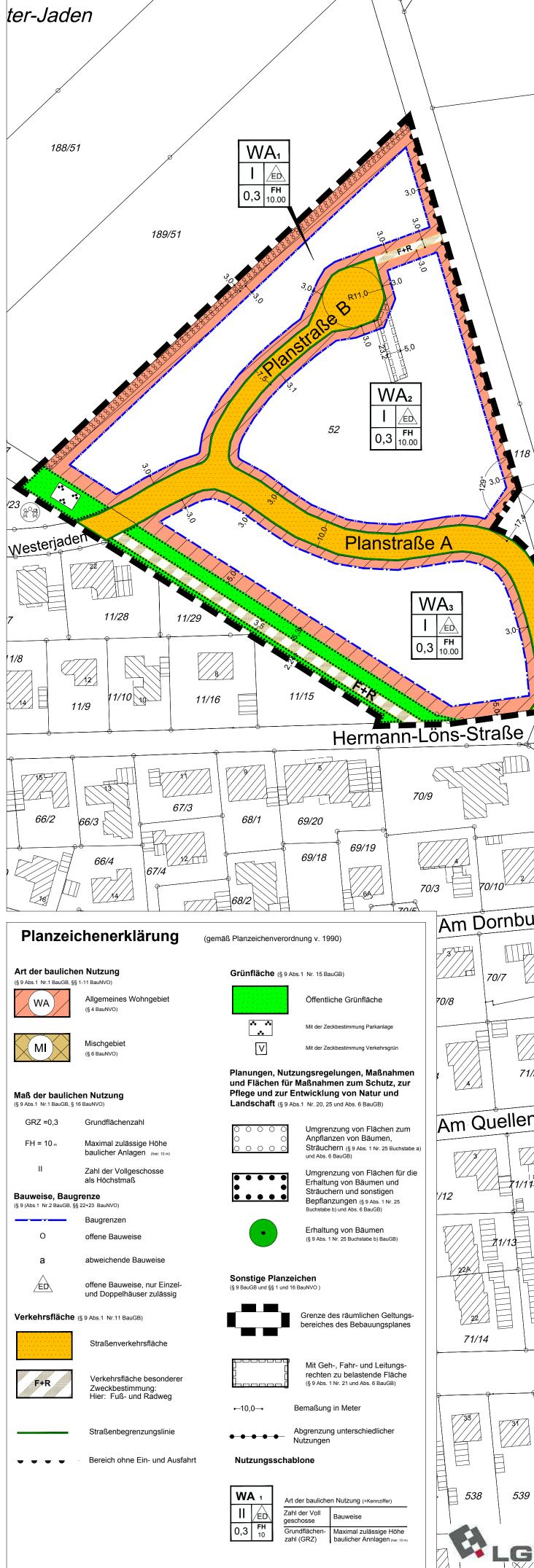
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen $\ der\ Bebauungsplan\ Nr.\ 53\ "Bismarckstraße"\ und\ der\ Begründung\ nicht\ geltend\ gemacht\ worden.$

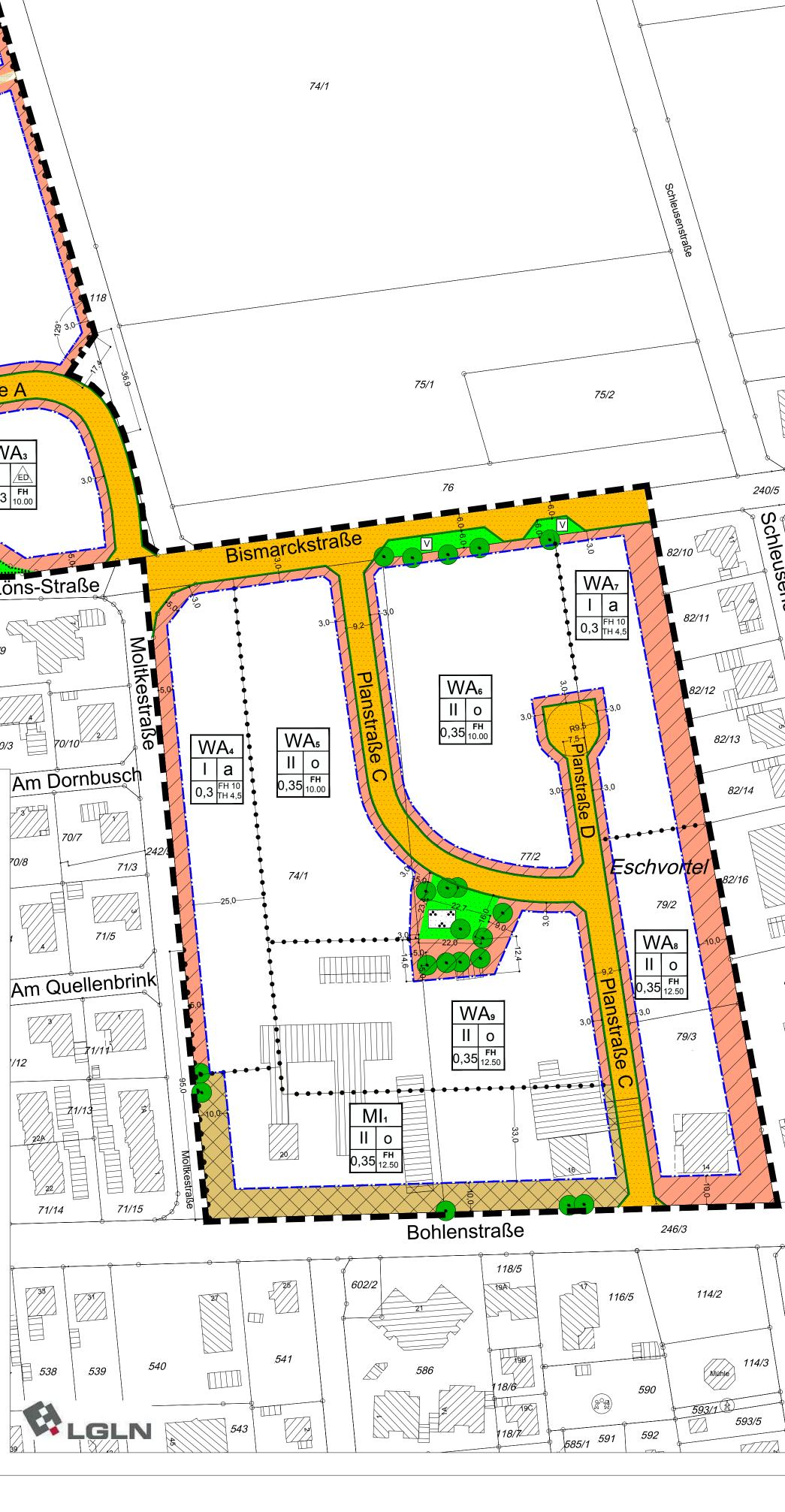
Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057) geändert worden ist.





Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) In den allgemeinen Wohngebieten mit den Kennziffern WA1 bis WA9 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Planzeichnung

M. 1:1.000

1.2.1 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2.2 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2.3 Im Mischgebiet sind Werbeanlagen, die als eigenständige nichtstörende gewerbliche Nutzung anzusehen sind, gemäß § 1 Abs.5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

2. Überschreitung der Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)

- 2.1 Im Mischgebiet sowie in den allgemeinden Wohngebieten darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche um bis zu 50% durch Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätzen und Garagen / Carports überschritten werden.
- 2.2 Im MI sowie in den WA 5, 6, 7, 8 und 9-Gebieten kann die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gem. 2. um weitere 25% für die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports überschritten werden, wenn dies zum Nachweis der in Nr. 1 der Örtlichen Bauvorschriften festgesetzten Stellplätze zwingend erforderlich ist. Die Zufahrten zu den in Satz 1 genannten Anlagen sind nicht inbegriffen.

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

- 3.1 Untere Bezugsebene für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen 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.
- 3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhl, Schächte und Antennenträger um max. 1 m ist zulässig.
- 3.3 Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf mittig vor dem Gebäude nicht höher als 0,50 m über der Bezugsebene (3.1) liegen.
- 3.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 7 beträgt die Traufhöhe (Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) maximal 4,50 m. Bei einem Staffelgeschoss darf eine zweite Traufhöhe bei maximal 8 m liegen. Bei Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdächern ohne Staffelgeschoss entfällt die zweite Traufhöhe (hier gilt die max. Traufhöhe von 4,5 m).

I. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 In den allgemeinen Wohngebieten mit den Kennziffern WA1, WA2 und WA3 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.
- 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer WA4 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte, je Reihen- und je Kettenhaus maximal eine Wohnung zulässig.
- 4.3 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer WA7 sind gem. § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus maximal drei Wohnungen und je Doppelhaushälfte, je Reihen- und je Kettenhaus maximal eine Wohnung zulässig.

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

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA7 gilt die offene Bauweise wobei Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser zulässig sind. Ein Kettenhaus besteht aus dem Wohnhaus und der Garage, wobei auf die Tiefe der Abstandsfläche gegenüber der benachbarten Garage verzichtet wird. In den allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA7 wird die maximal zulässige Gebäudelänge auf 35 m beschränkt.

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

- 6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1,WA2 und WA3 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus 600 m². Für Doppelhäuser in den allgemeinen Wohngebieten WA1,WA2, WA3 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 300 m² je Doppelhaushälfte.
- 6.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA4 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus 600 m². Für Doppelhaushälften für einzelne Reiheinhäuser sowie für einzelne Kettenhäuser im allgemeinen Wohngebiet WA4 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 300 m².
- 6.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA7 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus 700 m². Für Doppelhaushälften für einzelne Reiheinhäuser sowie für einzelne Kettenhäuser im allgemeinen Wohngebiet WA4 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 300 m².

. Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

- 7.1 Garagen und Stellplätze haben zur seitlichen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 2,0 m
- 7.2 Garagen und Stellplätze sind zwischen der östlichen Geltungsbereichsgrenze und der östlichen Baugrenze von WA 7 nicht zulässig.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

8.1 10% der Grundstücksflächen 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 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.
- Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 [1] Nr.25a BauGB mit standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß der Pflanzliste derart zu bepflanzen, dass dem Sichtschutz und der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft entsprochen wird. Als Gehölze sind z.B. Weißdorn, Hasel, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Holunder, Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn, Wildbirne, Wildapfel, Weide) zu verwenden. Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 m x 1,5 m festgesetzt.

Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten: Bäume (als Hochstamm): 10 - 12 cm Stammumfang

Die Pflanzungen sind auf die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode (Okt. - Feb.)

durchzuführen und dauerhaft als naturnahe Gehölze zu erhalten. Pflanzungen nach 8.1 werden hierauf angerechnet.

Für die im Plangebiet vorhandenen orts- und landschaftsbildprägenden Bäume gelten die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf (in der aktuell gültigen Fassung vom 27.09.2012). Ausgleichs- oder Ersatzpflanzungen sind innerhalb der Bauflächen des Plangebiets vorzunehmen.

Örtliche Bauvorschriften

- . Anzahl der notwendigen Einstellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)
- In den Mischgebieten sowie in den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohnung mindestens 2 unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen.

- 2. Einstellplätze in Tiefgaragen (§ 84 Abs. 2 NBauO) Sind im Mischgebiet sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA5, WA 6, WA 8 und WA9 mehr als 8 Einstellplätze nachzuweisen, sind gemäß § 84 Abs. 2 NBauO mindestens 50 % der insgesamt erforderlichen Stellplätze zwingend in
- einer Tiefgarage vorzusehen.
- Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO) Als Grundstückseinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang der Fuß- und Radwege
- Einfriedungen mit einer Maximalhöhe von 1,20 m, zulässig.
- Im WA 4 und WA 7 sind folgende Dachformen zulässig:
- Flachdächer (Dachneigung 0°-3°), - Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 3°-20° in jeder Form,
- Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 55°,

4 Dachformen im WA 4 und WA 7 (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

- Walmdächer mit einer maximalen Dachneigung von 55°,

- Krüppelwalmdächer mit einer max. Dachneigung von 55°

Staffelgeschosse im WA 4 und WA 7 (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO) Wird das Geschoss über dem obersten Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet, so muss dieses in östlicher

und westlicher Richtung um mindestens 0,5 m hinter die Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt bzw. zurückgestaffelt sein.

Nachrichtliche Hinweise

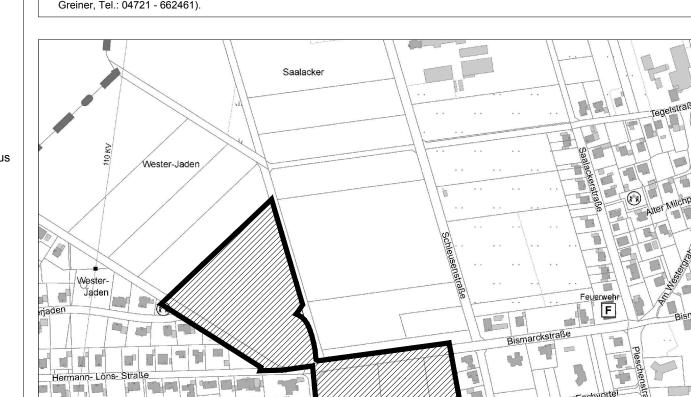
Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf in der jeweils gültigen Fassung.

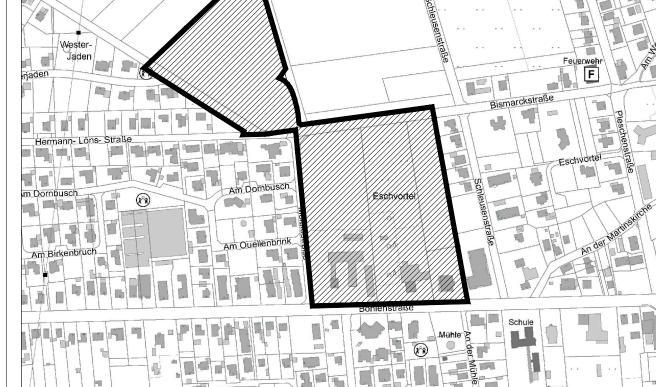
Sonstige Hinweise (Bußgeldtatbestände):

Ordnungswidrig gem. § 10 Abs. 5 NKomVG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die textlichen Festsetzungen Nr.1 bis 9 verstößt.

- Das Plangebiet liegt im Bereich von zwei größeren urgeschichtlichen Siedlungsstellen (Nr. der Arch. Landesaufnahme: Schiffdorf 48 und 115). Außerdem sind im unmittelbaren Umfeld zahlreiche weitere Fundstellen bekannt.
- Es ist daher rechtzeitig im Vorfeld der Baumaßnahmen durch eine Probegrabung in Form von mehreren langen Baggerschnitten im Plangebiet die Ausdehnung der Siedlung und die Dichte der archäologisch relevanten Befunde zu klären. Von den Ergebnissen ist
- abhängig, ob eine Flächengrabung notwendig wird.
- Zudem ist auf folgendes Hinzuweisen:
- 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

- 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 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.
- In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich eine denkmalgeschützte Galerieholländer-Windmühle. Diese wurde als Baudenkmal im Sinne des § 3 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBI. S. 517) in der zur Zeit gültigen Fassung in
- das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen aufgenommen. Gemäß § 10 NDSchG unterliegen alle baulichen Veränderungen, Instandsetzungen, Wiederherstellungen und Nutzungsänderungen an den Denkmalen selbst sowie die Errichtung, Beseitigung oder Änderung von baulichen Anlagen in der näheren Umgebung der Denkmale einer Genehmigungspflicht der jeweils zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde.
- Ist für eine Maßnahme eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich, so umfasst diese bereits die Genehmigung nach § 10 NDSchG. Nähere Auskünfte hierzu erteilt die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven (Ansprechpartnerin ist Frau Dipl. Ing.





Übersichtsplan M. 1:5.000

LGLN



Planverfasser:

AUFGESTELLT DURCH DIE GEMEINDE SCHIFFDORF

Schwarz + Winkenbach

27751 Delmenhorst

Tel. 04221 / 444 02

Gemeinde Schiffdorf Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr. 53

des Bebauungsplanes Nr. 80

- mit örtlichen Bauvorschriften

"Bismarckstraße" - bei gleichzeitiger Änderung

Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung Dipl. Ing. Stefan Winkenbach Hasberger Dorfstr. 9

26.02.2019 1: 1.000