

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. 96 "Moortelsweg", im beschleunigten Verfahren gemäß §13b i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Schiffdorf, den 17.12.2021 gez. Wärner (Bürgermeister) (L.S.)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 24.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Moortelsweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schiffdorf, den 17.12.2021 gez. Wärner (Bürgermeister)

Planunterlagen / für den Übersichtsplan

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 Mai 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, 04.02.2022 gez. Bieder (Unterschrift) (L.S.)

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 96 "Moortelsweg" wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach, in der Bürogemeinschaft Schwarz + Winkenbach Raum und Umweltplanung, Delmenhorst.

Delmenhorst, den 21.01.2022 gez. Winkenbach

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 16.03.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 96 "Moortelsweg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung im beschleunigten Verfahren gemäß den §§ 13b und 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 12.06.2020 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 des Bebauungsplanes Nr. 96 mit der Begründung haben vom 22.06.2020 bis 24.07.2020 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Schiffdorf, den 17.12.2021 gez. Wärner (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 96 "Moortelsweg" als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schiffdorf, den 17.12.2021 gez. Wärner (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 96 "Moortelsweg" ist gemäß § 10 BauGB am 24.02.2022 im Amtsblatt des Landkreises Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 96 "Moortelsweg" ist am 24.02.2022 rechtsverbindlich geworden.

Schiffdorf, den 24.02.2022 gez. Wärner (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplan Nr. 96 "Moortelsweg" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schiffdorf, den (Bürgermeister)

Nachrichtliche Hinweise

Baumschutzsatzung: Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung vom 12.07.2012

Sonstige Hinweise (Bußgeldtatbestände)
Ordnungswidrig gemäß § 10 [5] NKomVG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die nebenstehenden textlichen Festsetzungen verstößt.

Bodenfunde
Bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ist mit archaischen Bodenfunden zu rechnen. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Hützelkiesansammlungen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angetroffen werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven 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 in Sorge zu tragen.

Artenschutz
Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen.

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Textliche Festsetzungen TEILBEREICH A

- ## A1. Art der baulichen Nutzung
- A1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- A1.2 Für den vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplanes wird allgemeines Wohngebiete festgesetzt. 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.
- A1.3 Im Teilbereich A sind nur altengerechten, barrierearme, eingeschossige Wohngebäude ohne ausgebauten Dachgeschoss zulässig.
- ## A2. Höhe baulicher Anlagen
- A2.1 Untere Bezugsebene für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraßen. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks. Obere Bezugsebene ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion.
- A2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhl, Schächte und Antennenträger um max. 1 m ist zulässig.
- A2.3 Die Oberkante des fertigen Erdgeschloßfußbodens (Sockelhöhe) darf mittig vor dem Gebäude nicht höher als 0,50 m über der Bezugsebene (A2.1) liegen.
- ## A3. Höchstzulässige Zahl der Wohnung
- Im allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffern WA2 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 7 Wohnungen zulässig.
- ## A4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Die mit einem Fahrrecht zu belastende Fläche dient als Räumstreifen für die Gewässerunterhaltung. Maßnahmen, die einer ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung erschweren, sind auf der Fläche nicht zulässig. Im Zweifelsfall sind Maßnahmenvorhaben mit dem Unterhaltungsträger abzustimmen.
- ## A5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 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
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.
- ## A6. Vorhaben - und Erschließungsplan
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Textliche Festsetzungen TEILBEREICH B

- ## B1. Art der baulichen Nutzung
- In den allgemeinen Wohngebieten 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.
- ## B2. Höhe baulicher Anlagen
- B2.1 Untere Bezugsebene für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraßen. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks. Obere Bezugsebene ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion.
- B2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhl, Schächte und Antennenträger um max. 1 m ist zulässig.
- B2.3 Die Oberkante des fertigen Erdgeschloßfußbodens (Sockelhöhe) darf mittig vor dem Gebäude nicht höher als 0,50 m über der Bezugsebene (B2.1) liegen.
- ## B3. Höchstzulässige Zahl der Wohnung
- In den allgemeinen Wohngebieten mit den Kennziffern WA1 und WA3 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

- ## B4. Mindestgrundstücksgröße
- In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus 600 m². Für Doppelhaushälften sowie für einzelne Reihenhäuser beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 300 m².
- ## B5. Grundstückszufahrten
- Im festgesetzten Wohngebiet WA3 ist je Einzelhausgrundstück sowie je Grundstück einer Doppelhaushälfte die Schaffung von nur einer Grundstückszufahrt mit einer Breite von höchstens 4,0 m zulässig.
- ## B6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in einem mind. 600 m² großen Bereich Gehölzgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische und standortgerechte Laubbäume (z. B. Ahorn, Birke, Eiche, Hainbuchen, Baumhasel, Weißdorn, Hasel, Hundsrose, Schlehe oder Salweide, Obstgehölze regionaler Sorten, als Hochstämme) zu verwenden. Soweit erforderlich, kann die übrige Fläche zur naturnahen Entwässerung des Oberflächenwassers dienen. (Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass die Pflanzungen außerhalb des sicherheitsrelevanten Bereichs der Bahnstrecke zu erfolgen haben.)
- ## B7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Die mit einem Fahrrecht zu belastende Fläche dient als Räumstreifen für die Gewässerunterhaltung. Maßnahmen, die einer ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung erschweren, sind auf der Fläche nicht zulässig.
- ## B8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 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
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.

Örtliche Bauvorschrift TEILBEREICH A + B

- Anzahl der notwendigen Einstellplätze** (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)
In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohnung mindestens 2 unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen.
- Dachgestaltung** (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten sind in den allgemeinen Wohngebieten Dächer als geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 20° und höchstens 55° auszubilden. Ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO. Ausnahmsweise sind außerdem Grasdächer mit einer Mindestdachneigung von 12° sowie Tonnerdächer zulässig.
- Einfriedrungen** (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
 - Grundstückseinfriedrungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Eichelhäherweg und Moortelsweg) sowie entlang der privaten Verkehrsfläche sind nur zulässig:
 - 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.
 - Sonstige Grundstückseinfriedrungen sind nur zulässig:
 - a) als lebende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen, mit einer maximalen Höhe von 2,00 m,
 - b) als nicht-blickdichter Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m.
- Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 84 (3) Nr. 6 NBauO)
Die Flächen zwischen der öffentlichen Straße und der Baugrenze sowie der privaten Straße 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.



Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
FH 9,50 maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Meter über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
ED Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
O Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen sind zulässig
Baugrenzen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
PR (PR) Private Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Grabengrundstück der Sellstedter Grove

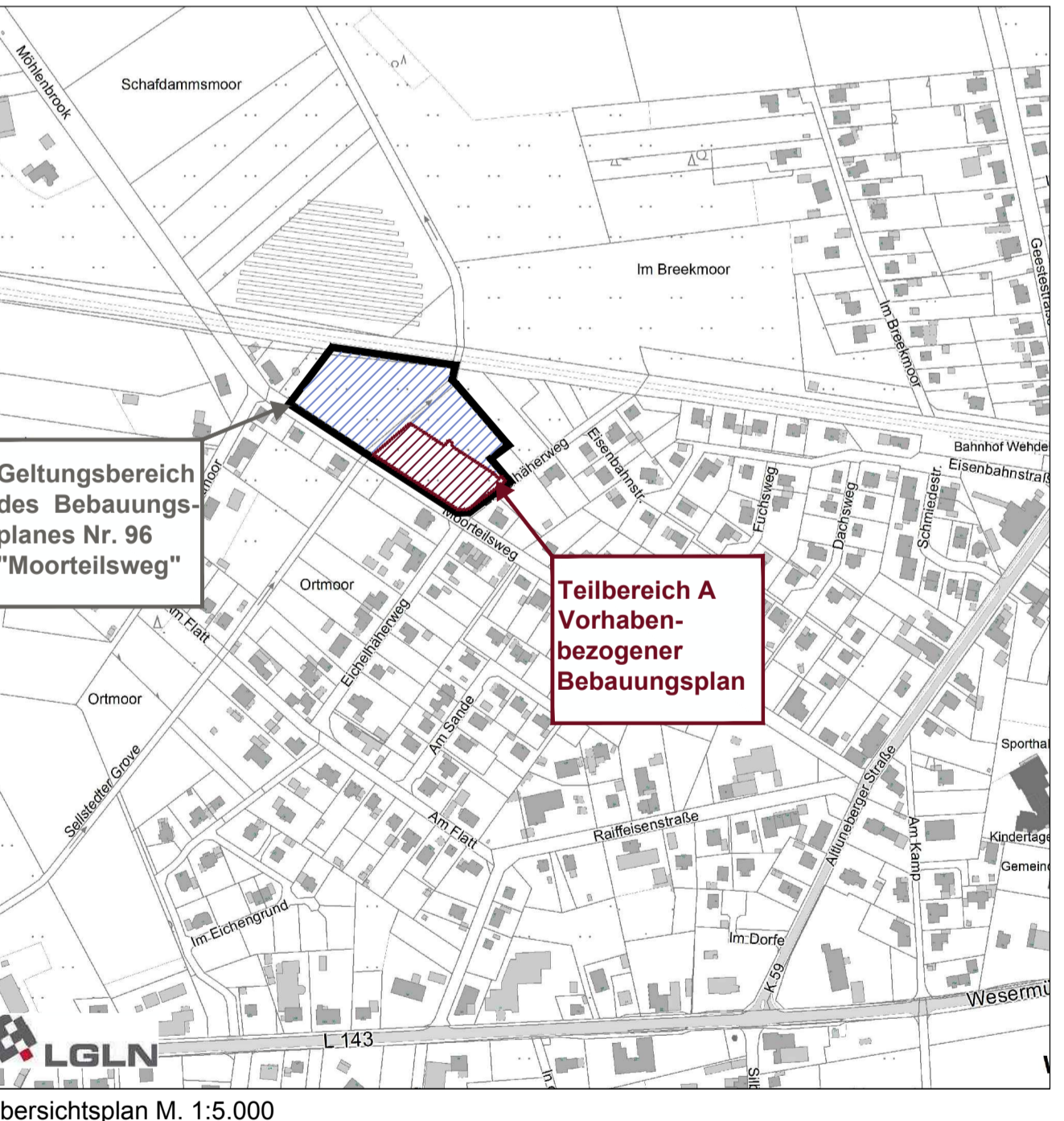
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)
Mit einem Fahrrecht zu belastende Fläche (Räumstreifen) vgl. textliche Festsetzung B7 / A4
Von Bebauung frei zu haltende Fläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Bemaßung in Meter
Hinweis auf eine geeignete Aufstellfläche für Müllsammelbehälter und Wertstoffcontainer

Nutzungsschablone
WA1 Art der baulichen Nutzung (Ordnungszahl / Bebauung)
I / ED Zahl der Vollgeschosse (max.) / Bauweise hier: Offene Bauweise / nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
0,3 / FH 9,50 Grundflächenzahl (GRZ) / maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt

Grenze des Teilbereichs (A), der als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird.

Es gilt die BauNVO 2017



AUFGESTELLT DURCH DIE
Gemeinde Schiffdorf
Landkreis Cuxhaven

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 96 "Moortelsweg"

mit örtlicher Bauvorschrift

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

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB

Datum: 10.11.2021	Maßstab: 1:1.000	Planstand: ABSCHRIFT	NORD
-----------------------------	----------------------------	--------------------------------	-------------