

## PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schiffdorf diesen Bebauungsplan Nr. 106 "Kita an der Wesermünder Straße", Ortschaft Wehdel bestehend aus der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.  
Schiffdorf, den 17.12.2021

gez. Wärner  
- Wärner -  
Bürgermeister

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 106 "Kita an der Wesermünder Straße", Ortschaft Wehdel der Gemeinde Schiffdorf wurde ausgearbeitet vom: **PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE**, Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.  
Hechthausen, den 17.12.2021

gez. U. Dörr  
gez. T. Dörr  
Planverfasser

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2021  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.04.2021). 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 11.01.2022  
(Datum)

LGLN - Katasteramt Wesermünde  
(Amtliche Vermessungsstelle)

... gez. M. Bieder  
(Unterschrift)

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 10.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Kita an der Wesermünder Straße", Ortschaft Wehdel beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Schiffdorf, den 17.12.2021

gez. Wärner  
- Wärner -  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 20.09.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 "Kita an der Wesermünder Straße", Ortschaft Wehdel und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 12.10.2021 bis 12.11.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schiffdorf, den 17.12.2021

gez. Wärner  
- Wärner -  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat den Bebauungsplan Nr. 106 "Kita an der Wesermünder Straße", Ortschaft Wehdel nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schiffdorf, den 17.12.2021

gez. Wärner  
- Wärner -  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 106 "Kita an der Wesermünder Straße", Ortschaft Wehdel ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 06.01.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 106 "Kita an der Wesermünder Straße", Ortschaft Wehdel ist damit am 06.01.2022 in Kraft getreten.

Schiffdorf, den 18.01.2022

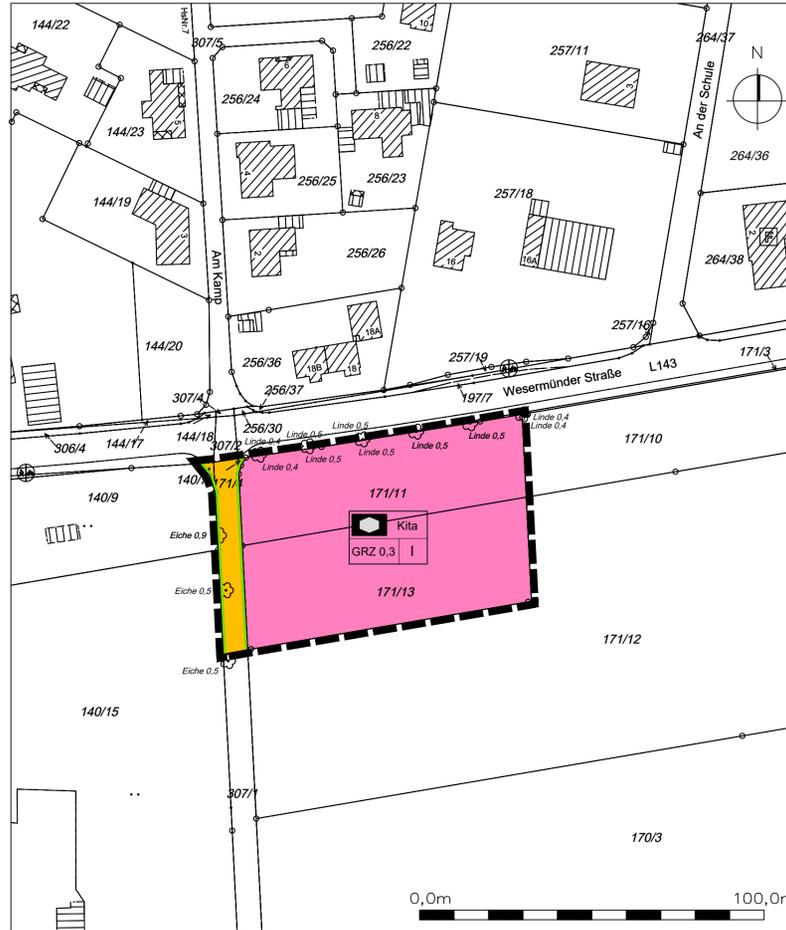
gez. Wärner  
- Wärner -  
Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 106 "Kita an der Wesermünder Straße", Ortschaft Wehdel ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schiffdorf, den

... gez. Wärner  
Bürgermeister



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,60 überschritten werden.

### HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 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 gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (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 ist Sorge zu tragen.

2. Die Satzung zum Schutz der orts- und landschaftsbildprägenden Bäume innerhalb der Gemeinde Schiffdorf, Landkreis Cuxhaven (Baumschutzsatzung) vom 12.07.2012 ist zu beachten.

3. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen und der Beseitigung von Gehölzen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Unter Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanzV 90

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

GRZ 0,3 2.5. Grundflächenzahl

I 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen  
(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kita

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

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs.7 BauGB)

### Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

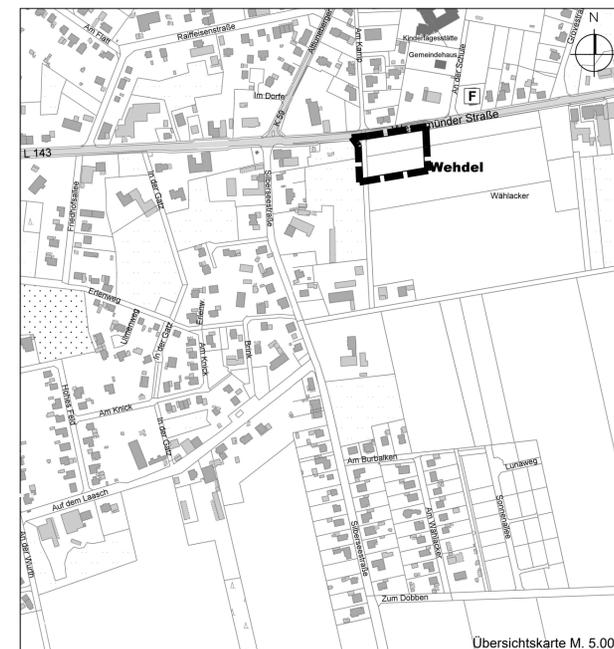
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 830)

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.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### ABSCHRIFT



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

**GEMEINDE SCHIFFDORF**  
**ORTSCHAFT WEHDEL**  
LANDKREIS CUXHAVEN  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 106**  
**"KITA AN DER WESERMÜNDER STRAßE"**

PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN