Präambel

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Schiffdorf die Einbeziehungssatzung "Hainkamp" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Schiffdorf, den 11.12.2020 gez. Wirth L.S.
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 18.11.2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Hainkamp" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht 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: Landesamtes 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

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 Mai 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 L..S.
(Unterschrift)

Planverfasser
Die Einbeziehungssatzung "Hainkamp" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach, in der Bürogemeinschaft Schwarz + Winkenbach Raum und Umweltplanung, Delmenhorst.

Delmenhorst, den 16.12.2020 gez. Winkenbach

1. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 21.09.2020 dem Entwurf der Einbeziehungssatzung "Hainkamp" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Die Einbeziehungssatzung "Hainkamp" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Hainkamp"mit Begründung haben vom 02.10.2020 bis 02.11.2020 gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schiffdorf, den 11.12.2020 gez. Wirth
(Bürgermeister)

2. Öffentliche Auslegung (Eingeschränktes Beteiligungsverfahren)

Der von der Änderung berührte Nachbar wurde durch Anhörung im Rathaus der Gemeinde Schiffdorf über die Inhalte informiert und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der von der Änderung der Einbeziehungssatzung berührten Behörde wurde mit Anschreiben vom 03.12.2020 mit Frist bis zum 09.12.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme zu den geänderten Teilen gegeben.

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 die Einbeziehungssatzung "Hainkamp" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schiffdorf, den 11.12.2020 gez. Wirth
(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung "Hainkamp" ist gemäß § 10 BauGB am 14.01.2021 im Amtsblatt des Landkreises Cuxhaven bekannt gemacht worden. Die Einbeziehungssatzung "Hainkamp" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB 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 der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Einbeziehungssatzung "Hainkamp" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schiffdorf, den ....
(Bürgermeister)

Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich
Die Grenzen des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung gelten für den in der nebenstehenden Karte dargestellten Bereich des Ortsteiles Wehdel in der Gemeinde Schiffdorf. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung..

2. Zulässigkeit von Vorhaben
Innerhalb der in § 1 dieser Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sowie den ergänzenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB, die zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung dienen.

3. Ergänzende textliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

3.1 Zahl der Vollgeschosse, Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen
a) Gem. § 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB beträgt die Größe der Baugrundstücke im Satzungsgebiet mindestens 1.000 qm.
b) Im Satzungsgebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

3.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind zwischen der Straße Hainkamp und der südlichen Baugrenze (inkl. deren östlichen und westlichen geraden Verlängerung) nicht zulässig und nur nördlich der Baugrenze allgemein zulässig.

3.3. Schutz und Erhaltung von Bäumen / private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zum Schutz der Baum-Wallhecke (inkl. Wurzelraum) sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche bauliche Anlagen nicht zulässig.

3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 [1] 20, 25 BauGB)

a) Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind entlang der Nord- und Westgrenzen der jeweiligen Grundstücke, auf einer Gesamtlänge von 55 m je Grundstück eine zusammenhängende, geschlossene, freiwachsende Laubgehölzhecke (vgl. Pflanzenauswahlliste) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ oder ergänzend ist hier die Anlage einer Schnitthecke aus standortgerechten Laubgehölzarten(vgl. Pflanzenauswahlliste) zulässig.
- Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:
  Sträucher / Heckenpflanzen: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm
- Auswahlliste für freiwachsenden Hecke (Strauchhecke): Feldahorn (Acer campestre), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Traubenkirsche (Prunus padus) Haselnuss (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schneeball (Viburnum opulus) Weiden (Salix div. spec).
- Auswahlliste Schnitthecke: Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare)

b) Zudem ist im westlichen Anschluss an den Satzungsbereich auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 97/8 der Flur 3 in der Gemarkung Wehdel eine mind. 1.900 m² große Fläche aus der intensiven Grünlandnutzung zu nehmen und als artenreiches, extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Extensivgrünlandfläche ist durch Weidepfähle/Pflöcke deutlich zu markieren.

c) Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
- Ansaat durch Aufbringung von Streu von einer artenreichen Wiese der näheren Umgebung, ein- bis zweischürige Mahd ab dem 20.06. eines jeden Jahres, ggf. Nachmahd.
- Die Mahd ist von innen nach außen durchzuführen, das Mähgut ist abzufahren.
- Walzen, Schleppen, Striegeln sind in der Zeit vom 15.3. bis zum 1.7. nicht zulässig.
- Umbruch, Veränderung des Reliefs oder Neuansaat der Flächen sind nicht zulässig.
- Der Einsatz von chemischen Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel (Pestiziden) sowie von Düngemitteln ist nicht gestattet. Eine Ausnahme stellt das Ausbringen von Festmist dar, dessen Menge auf das Niveau des Entzugs durch die jährliche Nutzung beschränkt und deshalb grundsätzlich nach der Nutzung ausgebracht werden muss.

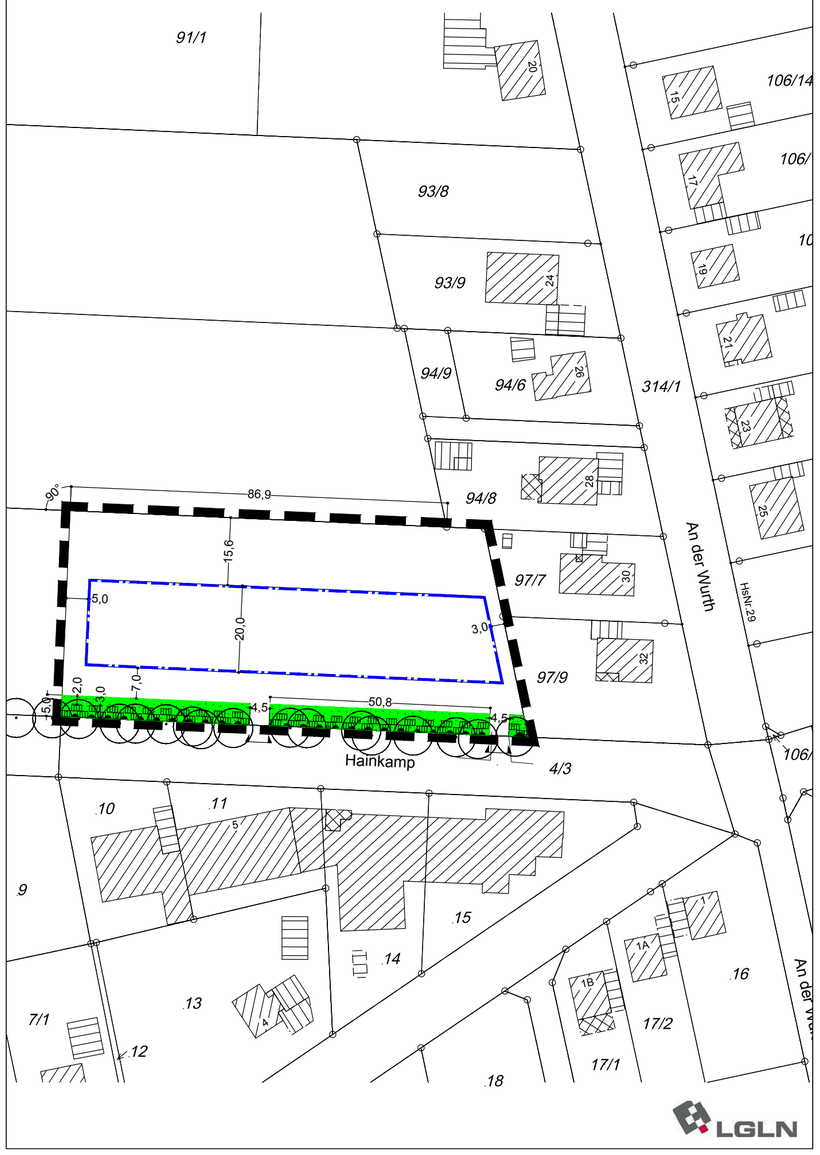
d) Die Durchführung der Kompensationsmaßnahme hat innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Satzung zu erfolgen.

e) Im westlichen Anschluss an die Wallhecke in der Straße Hainkamp sind zur Kompensation des Eingriffs in die Wallhecke 3 Stieleichen zu pflanzen.
Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:
3 x verpflanzte Stieleichen, Stammumfang 13-14 cm.

Örtliche Bauvorschrift

1. **Anzahl der notwendigen Einstellplätze** (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)
Im Gebiet der Einbeziehungssatzung sind je Wohnung mindestens 2 unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen.

Planzeichnung mit Satzungsabgrenzung (gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) sowie ergänzenden zeichnerischen Festsetzungen (gemäß § 9 Abs.1 BauGB)



Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

Baugrenzen

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

Ein- und Ausfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Von jeglicher Bebauung frei zu haltender Wallheckenschutzstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecke

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungsssatzung "Hainkamp"

10,0 Bemaßung in Meter

Baumbestand (außerhalb des Satzunsbereiches)

Es gilt die BauNVO ´2017

Nachrichtliche Hinweise

Baumschutzsatzung: Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

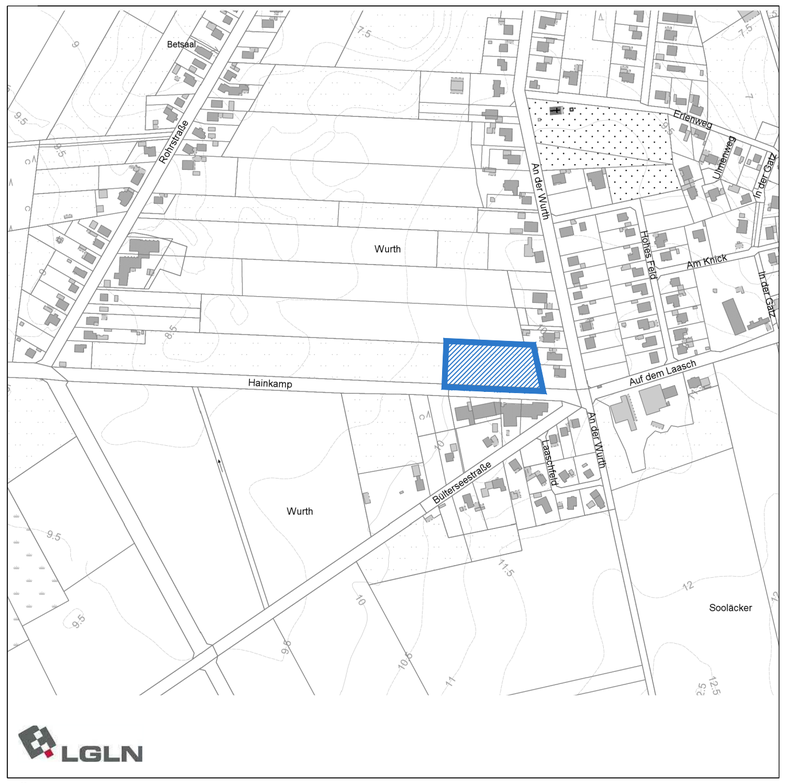
Sonstige Hinweise (Bußgeldtatbestände)
Ordnungswidrig gemäß § 10 [5] NKomVG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der vorliegenden Satzung zuwiderhandelt.

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. Zum Schutz von Fledermäusen ist die Beseitigung von Bäumen nur nach fachkundiger Kontrolle potentieller Fledermausquartiere zulässig.

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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

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

Gemeinde Schiffdorf

Landkreis Cuxhaven

Einbeziehungssatzung "Hainkamp"

Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für einen Bereich nördlich der Straße Hainkamp in der Ortschaft Wehdel

Datum:	Maßstab:	Planstand:	
03.12.2020	**1: 1.000**	**ABSCHRIFT**	**NORD**