

# SATZUNG DER GEMEINDE SCHIFFDORF ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 110 "WEHDENER STRASSE 34" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 110 "Wehdener Straße 34", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Schiffdorf, den \_\_\_\_\_  
-Wirth-

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 110 "Wehdener Straße 34", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Schiffdorf, den \_\_\_\_\_  
- Wirth -

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:500



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © März, 2021

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Otterndorf / Katasteramt Wesermünde

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). 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 \_\_\_\_\_  
(Katasteramt Wesermünde)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH,  
Palmaille 96, 22767 Hamburg, Tel. 040 380 375 670

Hamburg, den \_\_\_\_\_  
- Stadtplaner -

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schiffdorf, den \_\_\_\_\_  
- Wirth -

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schiffdorf, den \_\_\_\_\_  
- Wirth -

### In-Kraft-Treten

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 110 "Wehdener Straße 34" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

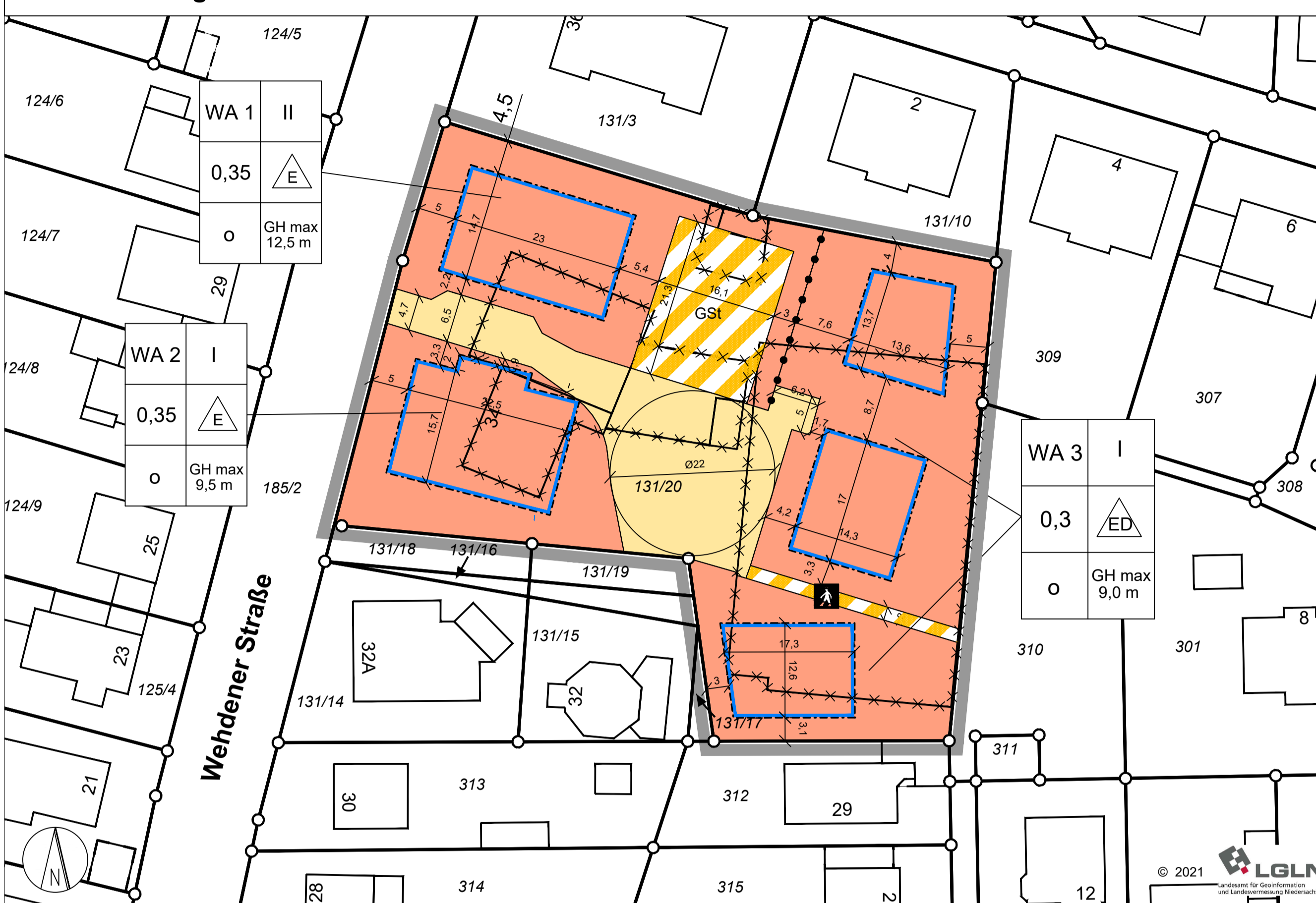
Schiffdorf, den \_\_\_\_\_  
- Wirth -

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Schiffdorf, den \_\_\_\_\_  
- Bürgermeister/in -

## Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) 2017

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung Ziff. 1

#### Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)  
GH max 9,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung Ziff 2.1 & 2.2  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

#### Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
 nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen Ziff. 5.1

#### Verkehrsflächen

private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: überdachte Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen  
Flurstücksnummern  
 Gebäude mit Nebengebäuden  
Bemaßung in Metern, z.B. 3  
 Abzubrechende Gebäude

#### Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl GRZ	zulässige Bauweise
zulässige Bauweise	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

## Textliche Festsetzungen

### Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
**Allgemeine Wohngebiete (WA)**  
Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)
    - Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der an das Baugrundstück angrenzenden privaten Verkehrsfläche. Die festgesetzte Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen dem jeweiligen Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes, definiert als Attika bei Flachdächern und dem First bei geneigten Dächern.
    - Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete und technisch notwendige Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen, sonstige Dachaufbauten bis zu 1,0 m über der Gebäudehöhe unberücksichtigt.
    - In den mit WA 2 gekennzeichneten Wohngebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von baulichen Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, bis zu einer GRZ von 0,55 überschritten werden.
  - Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
    - In den Teilgebieten WA 2 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und ebenerdige Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig. Die Abstandsflächenregelung nach § 5 NBauO bleibt davon unberührt.
    - Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
    - Zwischen straßenseitiger Baugrenze und Flurstück 185/2 (Wehdener Straße) ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
    - In den mit WA 1 gekennzeichneten Wohngebieten sind je Einzelhaus höchstens sechs Wohnungen zulässig.
    - In den mit WA 2 gekennzeichneten Wohngebieten sind je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig.
    - In den mit WA 3 gekennzeichneten Wohngebieten sind je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.
  - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Die zu errichtenden Stellplätze auf den festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "überdachte Gemeinschaftsstellplätze" werden den Teilgebieten WA 1 und WA 2 zugeordnet.
  - Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB)
    - Im Allgemeinen Wohngebiet sind 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern oder Laubgehölzhecken in folgender Pflanzqualität zu bepflanzen: Sträucher - leichter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm | Heister - 1 x verpflanzt, Höhe 100 -150 cm. Die Pflanzen sind nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz auf demselben Grundstück durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu schaffen.
- Vorhaben- und Erschließungsplan** (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)
  - Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

## Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 1 und 3 NBauO)

- Dachform und Dachneigung**  
Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° Grad herzustellen. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Gauben, Erker und Anbauten.
- Dacheindeckung**
  - Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in dunkleren Grautönen (RAL-Farben Quarzgrau, Verkehrsgrau B, Telegrau 2, Graualuminium, Perldunkelgrau) zulässig. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.
  - Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in den Dachflächen sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird.
- Außenwände**  
Zulässig sind Verblendmauerwerk bzw. Riemchen in den RAL-Farbtönen Beige / Sandgelb bzw. Perlweiß bis Hellgrau, Putz in den Farben Cremeweiß bzw. Signal-weiß sowie Holz in Natur-Farbtönen. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.
- Einfriedungen**
  - Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nur zulässig
    - als lebende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z.B. Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Buche, Eibe), mit einer maximalen Höhe von 1,50 m,
    - als nicht-blickdichter Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m
  - Grundstückseinfriedungen zu angrenzenden Baugrundstücken (Nachbargrenzen) sind nur zulässig :
    - als lebende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z.B. Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Buche, Eibe), mit einer maximalen Höhe von 2,00 m.
    - als nicht-blickdichter Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m.
- Einstellplätze**  
In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Wohngebieten sind je Wohnung 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen. Die erforderliche Anzahl kann auf der in der Planzeichnung als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - überdachte Gemeinschaftsstellplätze angerechnet werden. In dem mit WA 3 gekennzeichneten Wohngebieten sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.
- Gestaltung der nicht überbauten Flächen**  
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 Schotterdeckungen.

### Hinweis zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 1-6 zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

### Hinweise

#### Archäologie

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) ans Licht kommen, sind diese gemäß § 14 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 ist Sorge zu tragen.

#### Artenschutz

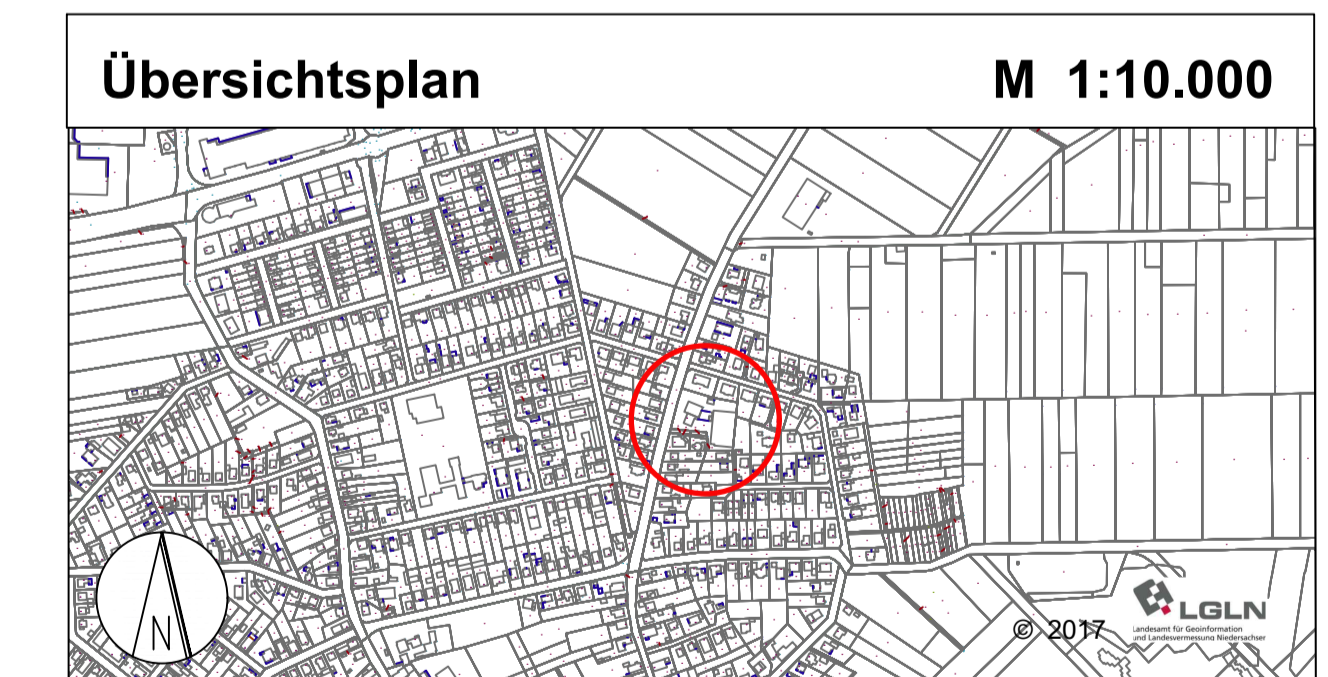
Vor Durchführung der vorbereitenden Maßnahmen (Abriß der Gebäude) ist das Vorhaben Grundstück auf das Vorkommen von Fledermäusen und anderen geschützten Tieren zu überprüfen und ggf. in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen zum Umgang mit geschützten Tieren festzulegen.

#### Baumschutzsatzung

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung vom 12.07.2012.

#### Bestehendes Planrecht

Planrecht im Geltungsbereich besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 "Hinter der Mühle vom 19.02.1987. Die Festsetzungen für den Geltungsbereich werden mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 110 "Wehdener Straße 34" aufgehoben.



Gemeinde Schiffdorf, Ortschaft Spaden  
Landkreis Cuxhaven

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 110 "Wehdener Straße 34"

gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Stand: Entwurf, 14.07.2021

Gemeinde Schiffdorf  
Brameler Straße 13  
27619 Schiffdorf

Planverfasser:  
cappel + kranzhoff  
stadtentwicklung und planung gmbh  
Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040 380 375 670  
mail@ck-stadtplanung.de