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. 118 "Kleine Litt", Ortschaft Schiffdorf bestehend aus der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Schiffdorf, den ....

.....
- Wärner -

Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 118 "Kleine Litt", Ortschaft Schiffdorf der Gemeinde Schiffdorf wurde ausgearbeitet vom: **PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE** , Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.

Hechthausen, den ...

Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: *© GeoBasis-DE/LGLN 2026*
Jahr der Bereitstellung der Geodaten durch das LGLN 2022

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2022). 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.

....., den .....
(Ort) (Datum)

.....
(Amtliche Vermessungsstelle)

.....
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 "Kleine Litt", Ortschaft Schiffdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schiffdorf, den ....

.....
- Wärner -

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 "Kleine Litt", Ortschaft Schiffdorf und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

Schiffdorf, den .....

.....
- Wärner -

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat den Bebauungsplan Nr. 118 "Kleine Litt", Ortschaft Schiffdorf nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schiffdorf, den ....

.....
- Wärner -

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 118 "Kleine Litt", Ortschaft Schiffdorf ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 118 "Kleine Litt", Ortschaft Schiffdorf ist damit am ..... in Kraft getreten.

Schiffdorf, den

.....
- Wärner -

Bürgermeister

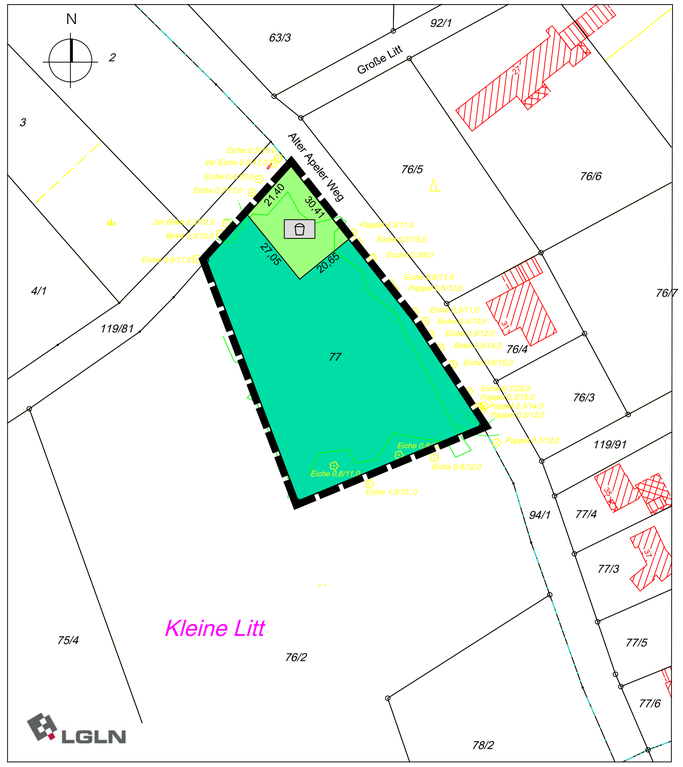
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 118 "Kleine Litt", Ortschaft Schiffdorf ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schiffdorf, den

.....
- Wärner -

Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Wald ist ein Eichen-Hainbuchenmischwald feuchter Standorte aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Für die Pflanzung eignen sich Stieleiche, Hainbuche, Esche, Flatterulme und Winterlinde als Baumarten. Am nördlichen und östlichen Rand der Aufforstung sind ein rd. 8,00 bis 10,00 m breiter, artenreicher und gestufter Waldsaum durch die Pflanzung niedrig wachsender Bäume und standortgerechter Sträucher einheimischer Arten (z. B. Hasel, Weißdorn, Salweide, Schwarzer Holunder, Vogelbeere) sowie eine daran anschließende ca. 3,00 bis 5,00 m breite Gras- und Krautzone durch die Aufgabe der bisherigen Nutzung zu entwickeln. Die gesamte Fläche ist durch Sukzession naturnah zu entwickeln. Um das „Ersticken" der jungen Gehölze zu verhindern, kann in den ersten drei Jahren nach der Pflanzung die zwischen den Gehölzen aufgewachsene Gras- und Krautschicht gemulcht werden. Die Waldfläche sollte gegen Wildverbiss mit einer Einzäunung geschützt werden. Die Dauer der Einzäunung gegen Wildverbiss ist in Abhängigkeit von der Entwicklung der Gehölze und dem Wilddruck flexibel zu handhaben. In den ersten 5 Jahren nach der Pflanzung sind abgängige Gehölze zu ersetzen. Das Ausbringen von Dünger, Pestiziden und Bioziden ist unzulässig.

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 Denkmalschutzgesetztes (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. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist der Landkreis Cuxhaven als Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

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

4. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist grundsätzlich 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, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III b des Wasserschutzgebietes Wulsdorf. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanzV 90

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

9. Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6, § 191 und § 201 BauGB)

12.2. Flächen für Wald

15. Sonstige Planzeichen

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

10,00 Maße in Metern

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

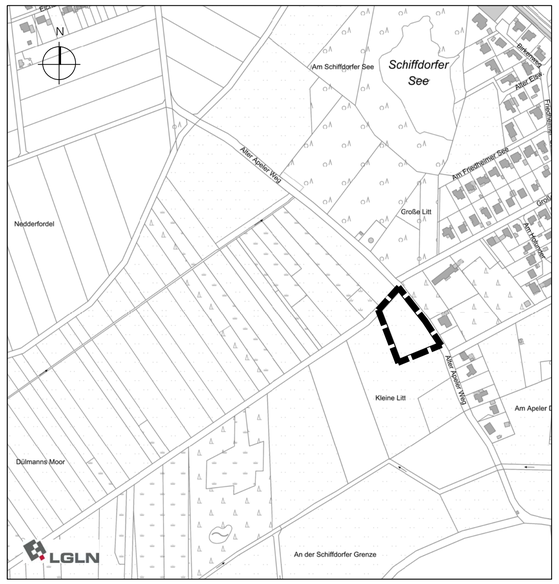
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 I Nr. 348.

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 29.01.2025 (Nds. GVBl. Nr. 3).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetztes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 I Nr. 189.

ENTWURF - Stand: April 2026



GEMEINDE SCHIFFDORF

ORTSCHAFT SCHIFFDORF

LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 118 "KLEINE LITT"

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