

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 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. 119 Teil 2 "Westliche der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ)", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Schiffdorf, den ____20____
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 16.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Nr. 119 Teil 2 "Westliche der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ)" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ____ortsblich bekanntgemacht worden.

Schiffdorf, den ____20____
(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000 (Gemeinde Schiffdorf, Gemarkung Schiffdorf, Flur 14)
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Herausgeber: Katasteramt Wesermünde
Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Erlaubnisvermerk: 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 öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. Bei der öffentlichen Wiedergabe ist sicherzustellen, dass die Angaben des amtlichen Vermessungswesens und die Standardpräsentationen nicht eigenständig verwendet werden können.
(§ 5 Abs.3 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2025). 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,
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. Nr. 119 Teil 2 "Westliche der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ)" wurde ausgearbeitet von der Bürogemeinschaft Schwarz + Winkenbach Raum und Umweltplanung, Delmenhorst.

Delmenhorst, den ____20____

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am ____dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 119 Teil 2 "Westliche der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ)" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ____ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 119 Teil 2 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ____gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen unter <https://www.schiffdorf.de> sowie unter <https://uvp.niedersachsen.de> verfügbar.

Schiffdorf, den ____20____
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am ____nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 119 Teil 2 "Westliche der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ)" als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schiffdorf, den ____20____
(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 119 Teil 2 "Westliche der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ)" ist gemäß § 10 BauGB am ____im Amtsblatt des Landkreises Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 119 Teil 2 "Westliche der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ)" ist am ____rechtsverbindlich geworden.

Schiffdorf, den ____
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 119 Teil 2 "Westliche der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ)" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schiffdorf, den
(Bürgermeister)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 u. 6 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten mit den Kennziffern WA 1 bis WA 5 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahms- weise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- Überschreitung der Grundflächenzahl - GRZ**
 - In den allgemeinen Wohngebieten darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche um bis zu 50% durch Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätzen und Garagen / Carports einschließlich ihrer Zufahrten überschritten werden.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.2 ist bei der Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäuser, Gartenhofhäuser, Kettenhäuser) eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO um 0,1 zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16,18 BauNVO)
 - Untere Bezugsebene für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße. (red. Anm.: Sollte während der Bauphase lediglich eine Baustraße vorhanden sein, gilt die geplante Fertigoberkante der Erschließungsstraße abzüglich der Höhe der noch nicht hergestellten Binde- und Deckschicht). Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks. Obere Bezugsebene ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion.
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhl, Schächte und Antennenträger um max. 1 m ist zulässig.
 - Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf mittig vor dem Gebäude nicht höher als 0,50 m über der Bezugsebene (3.1) liegen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - In den allgemeinen Wohngebieten mit den Kennziffern WA 1.1 bis WA 4 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus je Doppelhaushälfte sowie Hausgruppen (Reihen-, Gartenhof- und Kettenhaus) maximal eine Wohnung zulässig.
 - In den allgemeinen Wohngebieten mit den Kennziffern WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus ausnahmsweise zusätzlich eine Einliegerwohnung mit maximal 60 m² Wohnfläche zulässig. Die Größe der Wohnfläche der Einliegerwohnung darf dabei max. 45% der Größe der Wohnfläche der Hauptnutzung betragen.
 - In den allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer WA 5 sind gem. § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus maximal 10 Wohnungen zulässig.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - In den allgemeinen Wohngebieten gilt die offene Bauweise. Entsprechend den Festsetzungen der Festsetzungsschablonen dürfen die Gebäude in den jeweiligen Wohngebieten als Einzelhäuser, Doppelhäuser beziehungsweise als Hausgruppen (Reihen-, Ketten- oder Gartenhofhäuser) errichtet werden. Gebäude einer Reihenhaus- oder einer Gartenhofhausbebauung dürfen einseitig oder beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden. Gebäude einer Doppelhausbebauung dürfen einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden. Kettenhäuser bestehen aus gleichartig gestalsten Einzelhäusern und dazwischen liegenden Nebenanlagen bzw. Garagen / Carports.
- Mindestgrundstücksgröße und Höchstmaße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA1.1, WA 1.2 sowie WA 2 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus 600 m² und je Doppelhaushälfte (WA 2) mindestens 250 m²
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1, WA 3.2 sowie WA 4 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke der Doppelhaushälfte mindestens 235 m², je Reihen-, Gartenhof- oder Kettenhaus in den Hausgruppen mindestens 140 m².
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
 - 10% der Grundstücksflächen im WA 1.1,WA 1.2, WA 2 und WA 5-Gebieten sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (z.B. Weißdorn, Hasel, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Holunder, Stieleiche, Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn, Wildbirne, Wildpappel, Weide) als zusammenhängende Fläche zu bepflanzen. Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:
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.



Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ =0,3 Grundflächenzahl
FH = 10 + Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (max. 10+)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 17-19 BauNVO)

O Baugrenzen
offene Bauweise
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
offene Bauweise, nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsfäche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

F+R Lawi ST
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung. Hier: Fuß- und Radweg
Landwirtschaftlicher Weg
Stellplatzfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Graben in der Verkehrsfäche

Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Mit der Zielbestimmung Parkanlage
Mit der Zielbestimmung Verkehrsgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 9 BauGB)

R Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Bemaßung in Meter
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 23 i.V.m. Nr.24 BauGB)

Umgrenzung von Gebieten in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschemissionen nicht überschritten werden dürfen. Sowie Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Hier: Lärmpegelbereich III (siehe textliche Festsetzung Nr. 9)

Nutzungsschablonen

WA	Art der baulichen Nutzung (Kennziffer)
II	Zahl der Vollgeschosse
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
FH 10	Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (max. 10+)

Hinweis auf eine geeignete Aufstellfläche für Müllsammelbehälter und Wertstoffcontainer

Nachrichtliche Hinweise

Baumschutzsatzung:
Im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz der ort- und landschaftsbildprägenden Bäume innerhalb der Gemeinde Schiffdorf (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
Sonstige Hinweise (Bußgeldtatbestände)
Ordnungswidrig gemäß § 10 Abs. 5 NKomVG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die o.g. textlichen Festsetzungen Nr. 1. - 9. und die örtlichen Bauvorschriften Nr.1 - 4 verstößt. Der Verstoß kann mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 € geahndet werden.
Bodenfunde
Bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen.
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 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. Werden bei der Beseitigung von Gehölzen Fledermausquartiere, Fledermausvorkommen oder Vorkommen sonstiger geschützter Tierarten festgestellt, so ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven unverzüglich zu informieren um die weitere Vorgehensweise zu erörtern.

Stellplätze auf privaten Baugrundstücken
Zur Sicherstellung eines ausreichenden Angebots am ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Baugrundstücken pro Wohnung in den Gebieten WA1.1, WA 1.2 und WA 2 zwei Stellplätze, in den Gebieten WA3.1 bis WA5 mind. 1,5 Stellplätze anzulegen und im jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Bauantrag darzustellen. Soweit in den WA5-Gebieten öffentlich geforderte Wohnungen mit Sozialbindung errichtet werden, ist mind. 1 Stellplatz pro Wohnung anzulegen und im jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Bauantrag darzustellen.

Rechtsgrundlage

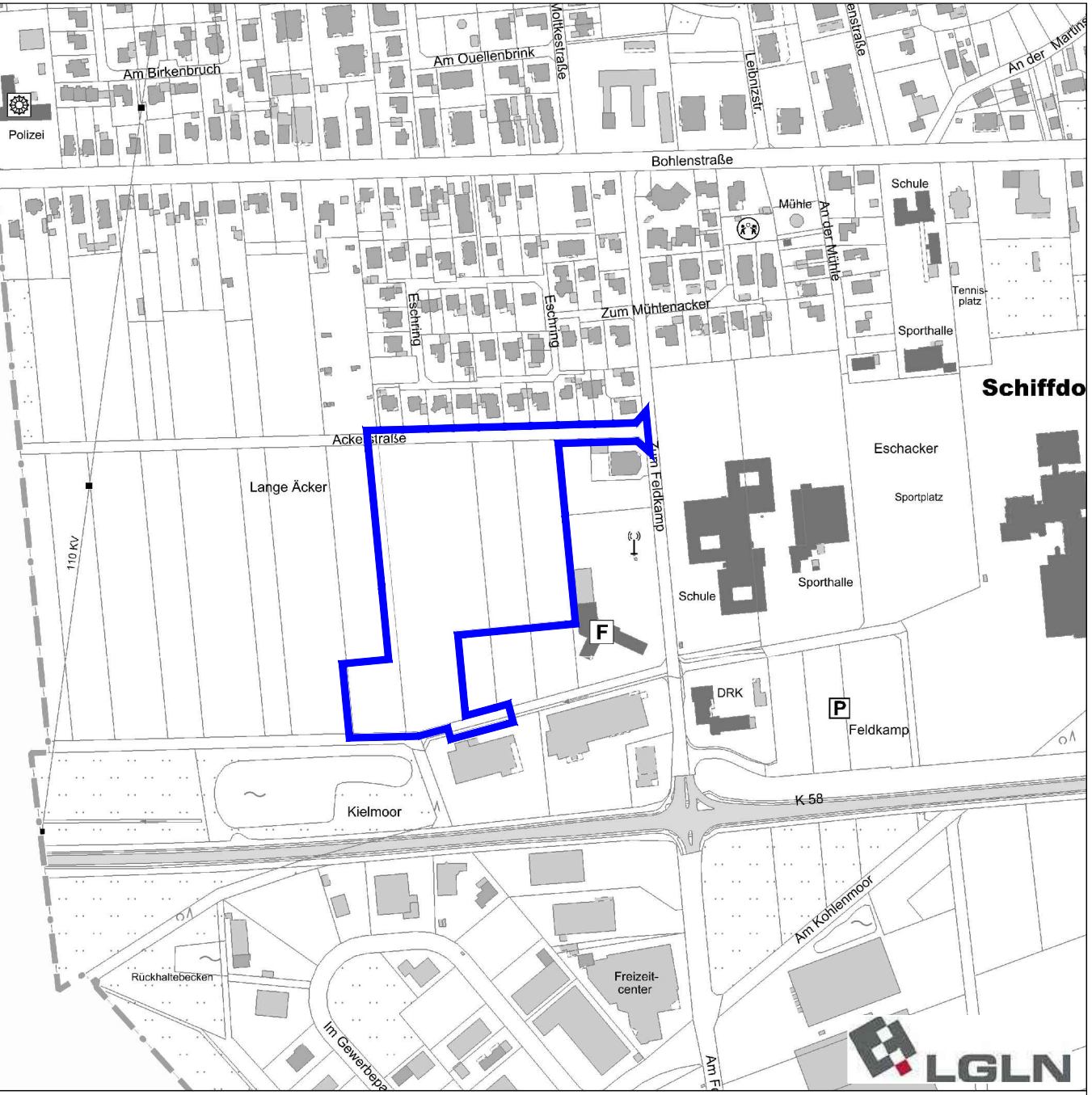
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

- Für die von den Geräuschquellen abgewandten Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, (Abschnitt 4.4.5) ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB,
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.
- Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete dem Stand der Technik entsprechende Weise (z.B. technische Lüftung) sicherzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile nicht unterschritten wird (schalldämmte Lüftungseinrichtung).
- Abweichungen von der Festsetzung sind möglich, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel tags / nachts den zulässigen Immissionsrichtwert der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) unterschreitet oder eine gleichwertige Schallschutzmaßnahme vorhanden ist.
- Im westlichen WA 5 ist die Verlegung einer Regenwasserleitung von der Erschließungsstraße in das westlich geplante Regenrückhaltebecken zulässig. Für diesen Bereich ist ein 5,0m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zudem ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers und der Gemeinde zu begründen.

Örtliche Bauvorschriften

- Dachformen / -farben** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - In den WA 1.1, WA 1.2 (nur bei geeigneten Dächern) sowie WA 3.1 und 3.2 sind Staffelgeschosse zulässig. Ein Staffelgeschoss ist ein oberstes Stockwerk, das an mindestens einer Fassadenseite gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zurückgesetzt ist.
 - Die Dächer der Hauptgebäude in den WA 5 Gebieten sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 18°-55° zu errichten. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Dachaufbauten.
 - Bei Dachneigungen von mehr als 18° sind nur rote, rotbraune sowie anthrazit und schwarze Dachfarben zulässig.
- Einfriedungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)
 - 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 2,00 m.
Die Errichtung eines nicht-blickdichten Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzauns mit einer max. Höhe von 1,5 m ist nur auf der Seite zur privaten Grundstücksfläche zulässig.
An Eckgrundstücken können Ausnahmen bis zu 2,0m Höhe zugelassen werden.
 - 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 1,5 m. Die Errichtung eines nicht-blickdichten Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzauns mit einer max. Höhe von 1,5m ist nur auf der Seite zur privaten Grundstücksfläche zulässig.
- Grundstückseinfriedungen zu angrenzenden Baugrundstücken (Nachbargrenzen) sind nur zulässig:
a) als lebende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z.B. Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Buche, Eibe), mit einer maximalen Höhe von 2,00 m,
b) als nicht-blickdicht Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von 1,80 m.

- Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung (Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Nebenanlagen) erforderlich sind, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Unzulässig sind großflächige Kunstoffdecken, Kies-, Stein- oder Schottererschüttungen. Ausgenommen hiervon sind lediglich Drainagen- und Spritzschutzstreifen entlang des Fassadensockels in einer Breite von maximal 0,50m.
- Behandlung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück** (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken zu bewirtschaften (z.B. als Brauchwasser oder zur Bewässerung des Gartens). Die Errichtung von unter- und oberirdischen Zisternen (als Nebenanlage) ist zulässig.



Übersichtsplan M. 1:5.000

AUFGESTELLT DURCH
DIE GEMEINDE
SCHIFFDORF

Gemeinde Schiffdorf

Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr.119 Teil 2

"Westliche der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ)"

mit örtlichen Bauvorschriften

Planverfasser:

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für
Raum- und Umwelplanung

Datum: 04.02.2026	Maßstab: 1: 1.000	Planstand: VORENTWURF	NORD
-----------------------------	-----------------------------	---------------------------------	-------------