

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie des § 10 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. 101 "Östlich Postbrookstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Schiffdorf, den _____ (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Östlich Postbrookstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schiffdorf, den _____ (Bürgermeister)

Planunterlagen / für den Übersichtsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2019 LGLN

Herausgeber: Landesamt 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 nicht-eigene 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 Wirkungsbereiches 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 September 2019). 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. 101 "Östlich Postbrookstraße" wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach, in der Bürogemeinschaft Schwarz + Winkenbach Raum und Umweltplanung, Delmenhorst.

Delmenhorst, den _____

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 "Östlich Postbrookstraße" 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. 101 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. In diesem Zeitraum waren diese ausliegenden Unterlagen gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zusätzlich über https://www.schiffdorf.de/wirtschaft-bauen/planung/aktuelle-bauleitplanungen/ zugänglich.

Schiffdorf, den _____ (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am _____ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 101 "Östlich Postbrookstraße" als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schiffdorf, den _____ (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 101 "Östlich Postbrookstraße" ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt des Landkreises Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 101 "Östlich Postbrookstraße" ist am _____ rechtsverbindlich geworden.

Schiffdorf, den _____ (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplan Nr. 101 "Östlich Postbrookstraße" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schiffdorf, den _____ (Bürgermeister)

Nachrichtliche Hinweise

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

Sonstige Hinweise (Baugeldtatbestände): Ordnungswidrig gemäß § 10 [5] NKomVG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 6 verstößt.

Bodenfunde Bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ist mit archaischen 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 Archaischen 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 Vorkommen geschützter Tierarten festgestellt, so ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven unverzüglich zu informieren um die weitere Vorgehensweise zu erörtern.

Textliche Festsetzungen

- 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
2. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
2.1 Untere Bezugsebene für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraßen. Der Bezugspunkt wird von der Mitte der Frontseite des Gebäudes, senkrecht zur Straßennachse in der Straßennachse bestimmt. Obere Bezugsebene ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion.
2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Fahrräder, Schächte und Antennenmasten ist zulässig,
2.3 Die Oberkante des fertigen Erdgeschosßfußbodens (Sockelhöhe) darf mittig vor dem Gebäude nicht höher als 0,50 m über der Bezugsebene (2.1) liegen.
3. **Höchstzulässige Zahl der Wohnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.
4. **Mindestgrundstücksgröße** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus 600 m².
5. **Grundstückszufahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Nr. 4 BauNVO) Im allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück die Schaffung von nur einer Grundstückszufahrt mit einer Breite von höchstens 4,0 m zulässig.
6. **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** Im Baugrundstück eine maximal 4 m breite Zufahrt sowie maximal ein Besucherparkplatz zulässig.
7. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO) 10% der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (z.B. Weißdorn, Hasel, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Holunder, Stieleiche, Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn, Wildbirne, Wildapfel, Weide) als zusammenhängende Fläche zu bepflanzen. Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:
Bäume (als Hochstamm): 10 - 12 cm Stammumfang
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. Bauliche Anlagen sind nur mit einem Mindestabstand von 5,0m zur zusammenhängenden Anpflanzfläche zulässig.
8. **Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO) Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109 vorzusehen.

Table with 4 columns: Lärmpegelbereich (LPB), Außenpegel (außen), resultierendes Schalldämmmaß (erf. R' w, res.), and a sub-column for Wohn- und Übernachtungsräume. Rows I-IV show noise level ranges and corresponding required sound reduction values.

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Wenn sich auf der Basis von Schallschutznachweisen für einzelne Gebäude oder Gebäudefassaden unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien ein niedrigerer Lärmpegelbereich ergibt als im Bebauungsplan festgesetzt, kann der niedrigere Lärmpegelbereich den Nachweisen über die ausreichenden Außenbauteilschalldämmung zugrundegelegt werden.

Örtliche Bauvorschrift

- 1. **Anzahl der notwendigen Einstellplätze** (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO) Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohnung mindestens 2 unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen.
2. **Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 84 (3) Nr. 6 NBauO) Die Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze sowie zwischen der öffentlichen Grünfläche 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 Schotterüttungen.

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 v. G. v. 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728).

- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichnung

Planzeichenerklärung

Übersichtsplan M. 1:5.000

Information block for the plan. It includes the logo of the 'Gemeinde Schiffdorf' and 'Landkreis Cuxhaven'. The plan is titled 'Bebauungsplan Nr. 101 "Östlich Postbrookstraße" mit örtlichen Bauvorschriften'. The author is 'Schwarz + Winkenbach', Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung, with contact details for Stefan Winkenbach. The date is '31.05.2021', the scale is '1: 1.000', and the status is 'VOR-ENTWURF'. A north arrow is also present.