SATZUNG DER GEMEINDE SCHIFFDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 116 "Im Breden I"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schiffdorf diesen Bebauungsplan Nr. 116 "Im Breden I", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Schiffdorf, den _____

- Bürgermeister:in -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am **20.03.2023** die Aufstellung des Bebauungsplans 116 "Im Breden I" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Schiffdorf, den _____

- Bürgermeister:in -

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022

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 -

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 _____

- Planverfasser:in -

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 _____

- Bürgermeister:in -

Satzungsbeschluss

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

Schiffdorf, den _____

- Bürgermeister:in -

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 116 "Im Breden I" 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 _____

- Bürgermeister:in -

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

M 1:1.000

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) .

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

0,25 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

FH 9,5, TH 4,5 — maximal zulässige Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) in Metern über Bezugspunkt, vgl. textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen

E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1Nr. 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, vgl. textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl Vollgeschosse
zulässige Bauweise	Gebäudehöhe

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

98/1 — Flurstücksnummern, z.B. 98/1

Gebäude mit Nebengebäuden

3,5 — Bemaßung in Metern, z.B. 3,5

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **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 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
   Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von baulichen Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.
3. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

3.1 Unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die endgültige Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Firstpunkt der Dachaußenhaut.

3.2 Die Regelung der First- und Traufhöhen bezieht sich auf die Hauptdächer der Hauptbaukörper. Ausgenommen von der Mindesthöhe für die Traufe sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

3.3 Die Sockelhöhe als Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKFF) wird mit maximal 0,5 m, gemessen über der endgültigen Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks, festgesetzt.

3.4 Eine Überschreitung der maximal festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhl, Schächte und Antennenträger um maximal 1,00 m ist zulässig.

4. **Mindestgrundstücksgröße** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
   Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 700 m².
5. **Grundstückszufahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
   Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von höchstens 4,00 m zulässig.
6. **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
   Je Einzelhaus ist höchstens eine Wohnung zulässig; ausnahmesweise können Einliegerwohnungen zugelassen werden.
7. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§§ 12 u. 14 BauNVO)
   Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind bzw. von denen eine Gebäudewirkung ausgeht, ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
8. **Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB)

8.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen und Sträuchern mindestens fünf verschiedener, zum Beispiel folgender Arten: Eingriffliger Weißdorn, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Schwarzer Holunder, Salweide oder Hundsrose zu bepflanzen. Die Flächen sind naturnah als "Wildgehölz" zu entwickeln ohne eine gärtnerische Nutzung mit Ziergartencharakter. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen. Abgänge sind auf demselben Baugrundstück zu ersetzen. Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten: Hochstamm Stammumgang STU 10-12 cm, oder Strauch 60-100 cm Höhe

8.2 Mindestens 10 % der Grundstücksfläche ist mit standortgerechten heimischen Laubgehölzhecken zum Beispiel folgender Arten: Eingriffeliger Weißdorn, Haselnuss oder zwei Obstbäumen nach Wahl zu bepflanzen. Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten: 60-100 cm Höhe. Die Pflanzungen sind auf die nach Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen und dauerhaft als naturnahe Gehölze zu erhalten.

8.3 Nadelgehölze, z.B. auch Lebensbäume, sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 Abs. 1 u. 3 NBauO)

1 **Außenwände**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind Verblendmauerwerk in roten (entsprechend RAL 2001, 2002, 2008, 3000, 3002, 3016) und braunen Farbtönen (RAL 8023) oder Putzfassaden in den Farben elfenbein bis braunbeige und graubeige (entsprechend RAL 1000, 1001, 1002, 1004, 1005, 1011, 1013, 1014, 1015, 1017, 1019, 1020, 1024) und weißen Farbton (entsprechend RAL 9001, 9002, 9010, 9018), auch in Verbindung mit Holzfachwerk, zulässig. Ausgenommen hiervon sind Carports, Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO, die Gebäude sind und Wintergärten.

2 **Dächer**

2.1 Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° und höchstens 50° zulässig. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auf die Hauptdächer der Hauptbaukörper. Hiervon ausgenommen sind Carports, Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile. Flach geneigte Dächer sind zu begrünen, gilt nicht für Wintergärten, Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile.

2.2 Für die Dacheindeckungen ist nur Material mit matter Oberfläche in roten (entsprechend RAL 3003, 3005, 3007, 3009, 3011, 03013) bis braunen (entsprechend RAL 8016, 8017, 8019, 8022, 8028) Farbtönen oder anthrazit (entsprechend RAL 7010-7013, 7015, 7016, 7021,7022, 7024,7026, 7043, 9004, 9005) zulässig. Von dieser Vorschrift sind Wintergärten ausgenommen.

2.3 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung sind im gesamten Plangebiet zulässig.

3 **Einfriedungen**

3.1 Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:

a) als lebende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen, mit einer maximalen Höhe von 1,50 m,

b) als nicht-blickdichter Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m.

3.2 Sonstige Grundstückseinfriedungen sind nur zulässig:

a) als lebende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen, mit einer maximalen Höhe von 2,00 m,

b) als nicht-blickdichter Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m.

4 **Einstellplätze**

Je Wohnung sind mindestens 2 unabhängig voneinander nutzbare Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

5 **Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Schotterflächen (sog. „Steingärten") sind in den Bereichen der Baugrundstücke, die an einer öffentlichen Verkehrsanlage liegen, nicht zulässig. Hintere Begrenzungslinie ist die parallel zur Verkehrsanlage gedachte Linie in Höhe der Mitte der jeweiligen Fassadenseite des Hauptgebäudes.

Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1 **Kampfmittelbelastung**

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

2 **Denkmalschutz**

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Cuxhaven, Amt für Bodendenkmalpflege, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

3 **Artenschutz**

Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG) sind unvermeidliche Rodungsarbeiten beziehungsweise ein erforderlicher Rückschnitt von Gehölzbeständen gemäß § 39 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 28./ 29. Februar durchzuführen. Das Plangebiet einschließlich der Ackerfläche ist außerhalb der Brutzeit für die Bebauung herzurichten. Unmittelbar vor der Fällung von Bäumen müssen diese zur Vermeidung des Verbotstatbestandes auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen in eventuellen Spalten, die als Tagesquartier genutzt werden können, überprüft werden.

4 **Baumschutz**

Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf in der aktuell geltenden Fassung. Die technischen Vorschriften zum Baumschutz sind bei der Durchführung von Bauvorhaben unter Berücksichtigung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LG 4 - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

5 **Kompensationsmaßnahmen**

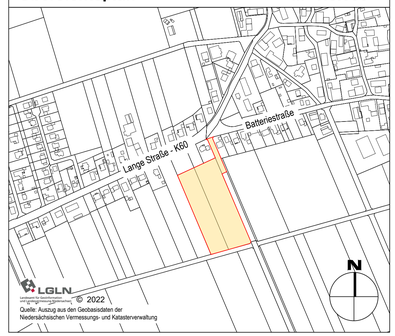
Zur Herstellung der Planstraße ist die Rodung von zwei Bäumen notwendig. Gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf werden zur Kompensation zwei Stiel-Eichen mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 20 cm in 1 m Höhe auf öffentlichen Flächen gepflanzt. Dabei sind die bestehenden Leitungen und die Untergrundverhältnisse zu beachten. Die Wurzelbereiche sind entsprechend der vorstehenden Hinweise zu schützen.

6 **Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG ist der jeweilige Grundstückseigentümer für die Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich.

Übersichtsplan

M 1:5.000



Gemeinde Schiffdorf
Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr. 116
"Im Breden I"
mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf

Maßstab 1:1.000

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

Gemeinde Schiffdorf
Brameler Straße 13
27619 Schiffdorf

Stand: 20.02.2024