

## 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 \_\_\_\_ ortsüblich 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  
LGLN © 2025

Herausgeber: Katasteramt Wesermünde  
Landesamt 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 Standortpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.  
Keiner Erlaubnis bedarf die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräsentationen 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 Standortpräsentationen 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 ausliegen. In diesem Zeitraum waren die ausliegenden 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 Inkraft-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

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB)

1.1 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.

### 2. Überschreitung der Grundflächenzahl - GRZ

2.1 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.  
2.2 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.

### 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16,18 BauNVO)

3.1 Untere Bezugsebene für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße. (red. Ann.: 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). Bemessungshöhe ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks. Obere Bezugsebene ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion.

3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Fahrschul, Schächte und Antennenräger um max. 1 m ist zulässig.

3.3 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf mittig vor dem Gebäude nicht höher als 0,50 m über der Bezugsebene (3.1) liegen.

### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten mit den Kennziffern WA 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.  
4.2 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche zulässig. Die Größe der Wohnfläche der Einliegerwohnung darf dabei max. 45% der Größe der Wohnfläche der Hauptnutzung betragen.  
4.3 In den allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer WA 5 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus maximal 10 Wohnungen zulässig.

### 5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten gilt die offene Bauweise. Entsprechend den Festsetzungen der Festsetzungsschablonen dürfen die Gebäude in den jeweiligen Wohngebieten als Einzelhaus, 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 gestalteten Einzelhäusern und dazwischen liegenden Nebenanlagen bzw. Garagen / Carports.

### 6. Mindestgrundstücksgröße und Höchstmaße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 sowie WA 2 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus 600 m<sup>2</sup> und je Doppelhaushälfte (WA 2) mindestens 250 m<sup>2</sup>  
6.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1, WA 3.2 sowie WA 4 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke der Doppelhaushälfte mindestens 235 m<sup>2</sup>, je Reihen-, Gartenhof- oder Kettenhaus in den Hausgruppen mindestens 140 m<sup>2</sup>.

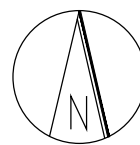
### 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 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, Schlehe, Vogeibeere, 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.



## Planzeichnung

Maßstab 1:1000



### Festsetzungsschablonen

WA <sub>1</sub>	<b>WA<sub>1.1</sub></b> I O 0,3 FH 10,00	<b>WA<sub>1.2</sub></b> I O 0,3 FH 8,5
-----------------	--	--

WA <sub>2</sub>	<b>WA<sub>2</sub></b> I ED 0,3 FH 10,00
-----------------	---

WA <sub>3</sub>	<b>WA<sub>3.1</sub></b> I D 0,35 FH 8,50	<b>WA<sub>3.2</sub></b> I D 0,35 FH 8,50
-----------------	--	--

WA <sub>4</sub>	<b>WA<sub>4</sub></b> II D 0,45 FH 10,00
-----------------	--

WA <sub>5</sub>	<b>WA<sub>5</sub></b> II E 0,35 FH 12,50
-----------------	--

## Planzeichenerklärung

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauGB)	<b>Verkehrsfläche</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	<b>Strassenverkehrsfläche</b>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 9 BauNVO)	<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.</b> Hier: Fuß- und Radweg Landwirtschaftlicher Weg Stellplatzfläche
GRZ = 0,3 Grundflächenzahl	<b>F+R</b> Fuß- und Radweg
FH = 10,0 Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (max. 10,0)	<b>ST</b> Landwirtschaftlicher Weg Stellplatzfläche
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	<b>—</b> Straßenbegrenzungslinie
<b>Bauweise, Baugrenze</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 20 BauNVO)	<b>—</b> Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
O offene Bauweise	<b>—</b> Graben in der Verkehrsfläche
ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	<b>Grünfläche</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
D offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig	<b>Öffentliche Grünfläche</b>
HD offene Bauweise, nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig	Mit der Zielbestimmung Parkanlage
E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	Mit der Zielbestimmung Verkehrsgrün
<b>Sonstige Planzeichen</b> (§ 9 BauGB und § 1 und 10 BauNVO)	
<b>R</b> Umgrenzung von Flächen für die Wasserverschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	<b>—10,0—</b> Bemaßung in Meter
<b>—</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	<b>—</b> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserverschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserverschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

### 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 Geräuschimmissionen nicht überschritten werden dürfen. Sowie Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Hier: Lärmpegelbereich III (siehe textliche Festsetzung Nr. 9)

### Nutzungsschablonen

<b>WA</b> Art der baulichen Nutzung (Kennziffer)
II ED Zahl der Vollgeschosse
0,3 FH Grundflächenzahl (GRZ)
10 Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (max. 10,0)
<b>—</b> Hinweis auf eine geeignete Aufstellfläche für Müllsammelbehälter und Wertstoffcontainer

7.2 Entlang der westlichen Grenzen des Geltungsbereiches sind auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB standortgerechte, heimische Sträuchern zu pflanzen. Die Pflanzungen sind so vorzunehmen, dass diese dem Sichtschutz und der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft dienen (beispielsweise durch eine 2-reihige Hecke). Als Gehölze sind z.B. Weißdorn, Hasel, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Holunder, Vogeibeere, Hainbuche, Feldahorn, Wildbirne, Wildpappel, Weide) zu verwenden. 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.  
Pflanzungen nach 7.1 werden hierauf angerechnet.

7.3 Grenzen Baugrundstücke an öffentliche Grünflächen an, sind diese mit einer einreihigen Laubgehölzhecke (z.B. Weißdorn, Hasel, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Holunder, Vogeibeere, Hainbuche, Feldahorn, Wildbirne, Wildpappel, Weide) zu bepflanzen.  
Die Pflanzungen sind auf die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode (Okt. - Feb.) durchzuführen und dauerhaft als naturnahe Gehölze zu erhalten. Pflanzungen nach 7.1 werden hierauf angerechnet.

8. **Öffentliche Grünflächen**  
Die Öffentliche Grünflächen ist als naturnahe Parkanlage anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind mindestens 12 standortheimische Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Mindestens 60 % der Flächen sind als artenreiche Wiese anzulegen. Die für öffentliche Parkanlagen typischen baulichen Anlagen wie z.B. Spielgeräte, Bouleplätze, Basketballkörbe, kleine Unterstände sind zulässig.

9. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 23 a BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**  
Für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebiete zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 (1) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gilt zum Schutz vor einwirkendem Gewerbe- und Verkehrslärm folgendes:

9.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die Grundrisse von Wohnungen und Häusern vorzugsweise so zu gestalten, dass schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.
9.2 Der Innenraumschutz der Wohngebäude in den Allgemeinen Wohngebieten ist über geeignete bauliche Maßnahmen an der Gebäudehülle sicherzustellen.
9.3 Die Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen wurden auf Basis einer Höhe von 8 m über Gelände bei freier Schallausbreitung innerhalb des Geltungsbereiches ermittelt.
9.4 Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 auszubilden. Grundlage hierzu sind die nach DIN 4109-1:2018-01 ermittelten und in der Planzeichnung festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel.
9.5 Aus den Lärmpegelbereichen der nachfolgenden Tabelle sind die Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R <sub>w</sub> gem der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit der jeweiligen Raumart abzuleiten.

Spalte	1	2
Zelle	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ (dB(A))
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75

Die Anforderung an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> gem in dB ermittelt sich wie folgt:

R<sub>w</sub> gem = L<sub>a</sub> - K<sub>raum</sub>

L<sub>a</sub> maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)

K<sub>raum</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungställen, Unterrichtsräume und Ähnliches;

K<sub>raum</sub> = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind: R<sub>w</sub> gem = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungställen, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

9.6 Der Nachweis über die Einhaltung ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens nach DIN 4109-2:2018-01 (Abschnitt 4.4) zu führen.

## Örtliche Bauvorschriften

- Dachformen / -farben** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  - In den WA 1.1, WA 1.2 (nur bei geneigten 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.
- Einfriedigungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  - Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Grünflächen sowie zur unbebauten Landschaft 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.
  - Grundstückseinfriedigungen 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.
- Grundstückseinfriedigungen 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 1,80 m.

3. **Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 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 Kunststoffflächen, Kies-, Stein- oder Schottererschüttungen. Ausgenommen hiervon sind lediglich Drainagen- und Spritzschutzstreifen entlang des Fassadensockels in einer Breite von maximal 0,50m.

4. **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.

## 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 archaischen Bodenfunden zu rechnen.  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fröngeschichtliche 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 Niders. 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 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.

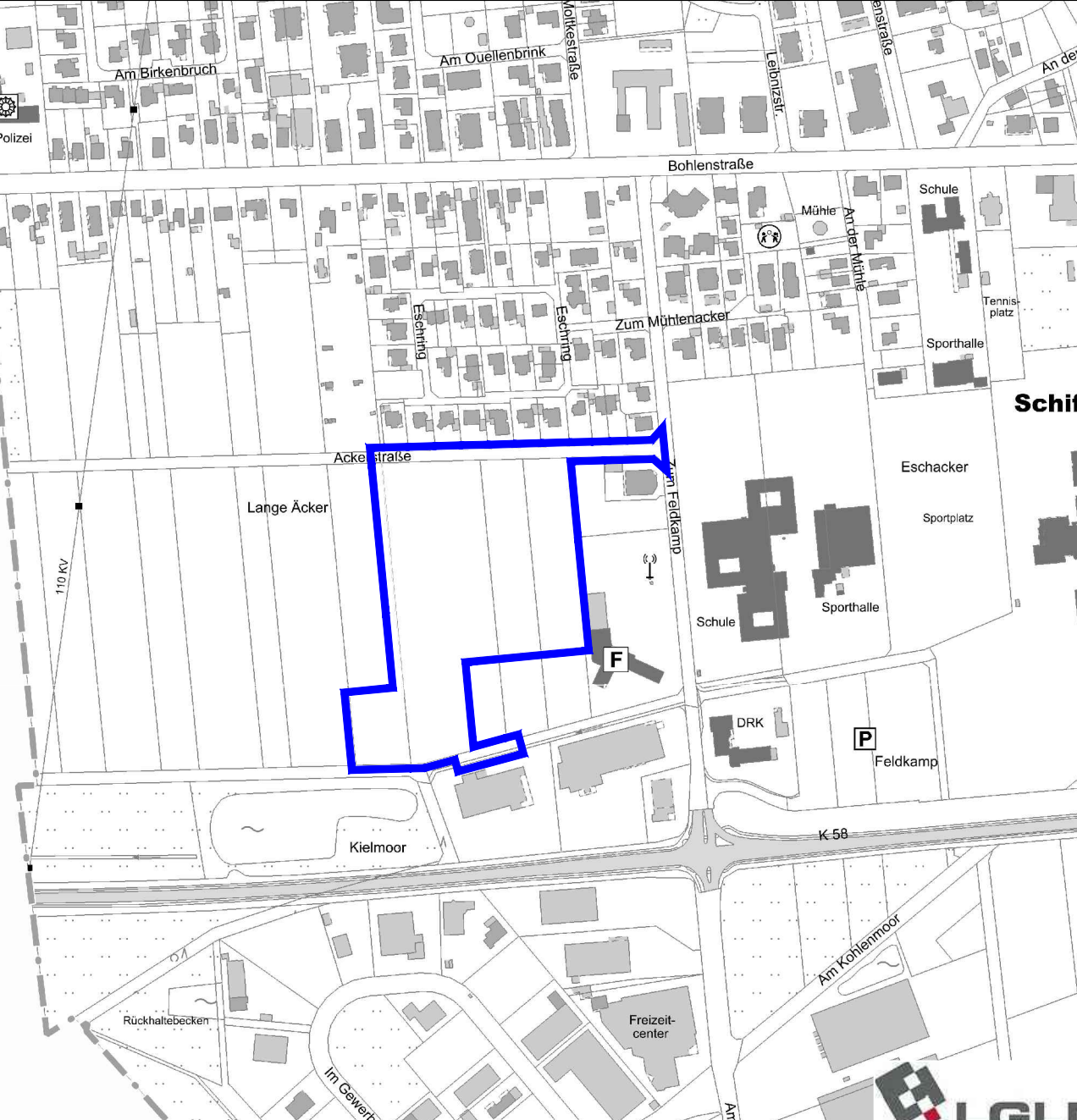
**Solaranlagen und Baum- bzw. Gehölzeschutz**  
Bei der Planung und Errichtung von Solarenergieanlagen sind vorhandene, geplante oder festgesetzte Gehölze zu berücksichtigen. Nicht als zulässige Pflegemaßnahme gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz gilt die Entnahme oder die Einkürzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel z.B. die Verschattung von Solarenergieanlagen zu reduzieren.

**Stellplätze auf privaten Baugrundstücken**  
Zur Sicherstellung eines ausreichenden Angebots am ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Baugrundstücken pro Wohnung in den Gebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 zwei Stellplätze, in den Gebieten WA 3 bis WA 5 mind. 1,5 Stellplätze anzulegen und im jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Bauantrag darzustellen. Soweit in den WA 5-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 6 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



Übersichtsplano 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 Umweltplanung

Datum: **09.04.2026** Maßstab: **1: 1.000** Planstand: **ENTWURF**

