# PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schiffdorf diesen Bebauungsplan Nr. 122 "Südlich Geestensether Straße", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Schiffdorf, den

Bürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 11.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Südlich Geestensether Straße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schiffdorf, den

Bürgermeister

## 2. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

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

©2021 LGLN
**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.07.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Cuxhaven, den

ÖbVI

## 3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 "Südlich Geestensether Straße" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den

Planverfasser

## 4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 "Südlich Geestensether Straße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schiffdorf, den

Bürgermeister

## 5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 "Südlich Geestensether Straße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schiffdorf, den

Bürgermeister

## 6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat den Bebauungsplan Nr. 122 "Südlich Geestensether Straße" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Schiffdorf, den

Bürgermeister

## 7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 122 "Südlich Geestensether Straße" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Schiffdorf, den

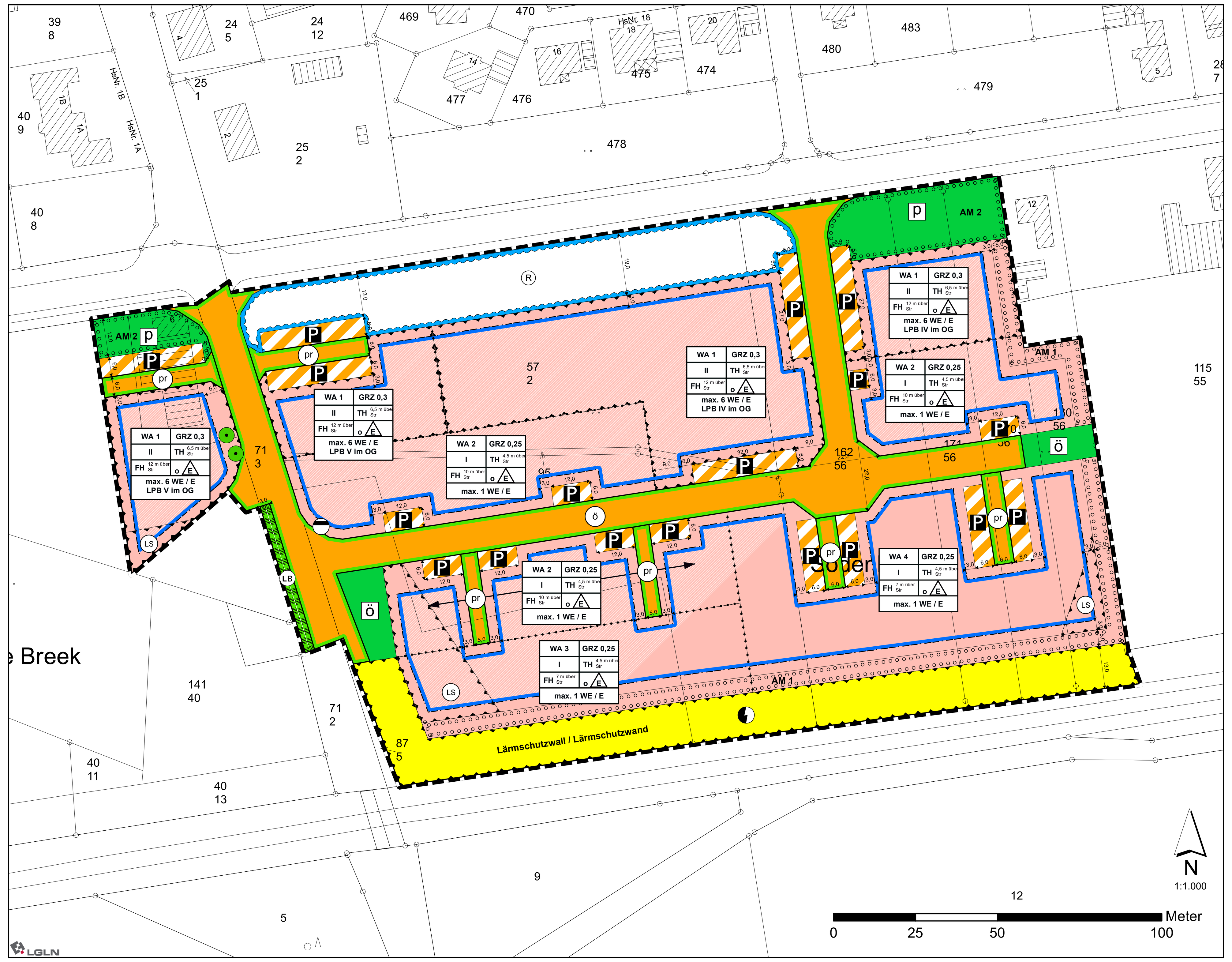
Bürgermeister

## 8. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 122 "Südlich Geestensether Straße" sind eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Schiffdorf, den

Bürgermeister




# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG *(§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)*

**1.1** In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.2** In den mit **[WA 4]** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten werden Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO nicht zugelassen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind weiterhin zulässig.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG *(§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)*

**2.1** In den mit **[WA 1]** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,40 überschritten werden.

**2.2** In den mit **[WA 2]** und **[WA 3]** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 überschritten werden.

**2.3** In den mit **[WA 4]** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,30 überschritten werden.

### 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN *(§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)*

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 4. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE *(§ 9 (1) NR. 3 BAUGB)*

In den mit **[WA 1]** bis **[WA 3]** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten muss die Grundstücksgröße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mind. 600 m² betragen.

### 5. ZAHL DER WOHNUNGEN *(§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)*

**5.1** In den mit **[WA 1]** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind max. 6 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

**5.2** In den mit **[WA 2]** bis **[WA 4]** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist max. 1 Wohnung je Einzelhaus zulässig.

### 6. GRÜNFLÄCHEN *(§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)*

**6.1** Die mit **[Ö]** gekennzeichneten Öffentlichen Grünflächen dienen der Durchgrünung und können je nach Bedarf als Parkanlagen gestaltet und mit Spielgeräten bestückt werden.

**6.2** Die mit **[P]** gekennzeichneten Privaten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und nach **[7.5]** zu einem naturnahen Feldgehölz zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Eine gärtnerische Nutzung ist nicht gestattet.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN *(§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)*

**7.1** Innerhalb der 5 m breiten, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **[AM 1]** ist eine 3-reihige Strauchhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind insbesondere zu verwenden:

| Botanischer Name | Deutscher Name | Qualität |
|---|---|---|
| Sträucher | | |
| *Corylus avellana* | Haselnuss | 3 j. v. S. 80/120 |
| *Crataegus monogyna* | Eingriffeliger Weißdorn | 3 j. v. S. 80/120 |
| *Prunus spinosa* | Schlehe | 1 j. v. S. 60/100 |
| *Rosa canina* | Hundsrose | 2 j. v. S. 60/ 80 |
| *Salix caprea* | Salweide | 1 j. v. S. 60/ 80 |
| *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder | 3 j. v. S. 60/100 |

* 3 j. v. S. 80/120 = 3-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

Ausnahmen hiervon können zugelassen werden.

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

**7.2** 10 % der Grundstücksfläche ist mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (z.B. Weißdorn, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Hundsrose) zusammenhängend zu bepflanzen.

Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:
Sträucher: 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.

**7.3** Die Anpflanzungen nach **[7.1]** können auf die Anpflanzverpflichtungen nach **[7.2]** angerechnet werden.

**7.4** Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind 6 Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm zu verwenden. Bei Abgang eines Baumes ist gleichartiger Ersatz zu leisten.

Auswahl der Arten:

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|---|
| *Carpinus betulus* | Hainbuche |
| *Fagus sylvatica* | Rotbuche |
| *Fraxinus excelsior* | Esche |
| *Quercus robur* | Stieleiche |
| *Sorbus aucuparia* | Vogelbeere |
| *Tilia cordata* | Winterlinde |

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**7.5** Innerhalb der, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Landesstraße **[AM 2]** ist ein naturnahes Feldgehölz anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Laubbäume sind vorwiegend in der Mitte der Anpflanzfläche anzupflanzen. Der äußerste Rand, in einer Breite von ca. 5 m ist ausschließlich mit Sträuchern zu bepflanzen.

Folgende Arten sind insbesondere zu verwenden:

| Botanischer Name | Deutscher Name | Qualität |
|---|---|---|
| Bäume | | |
| *Betula pendula* | Sandbirke | 2 j. v. S. 60/100 |
| *Fagus sylvatica* | Rotbuche | 3 j. v. S. 80/120 |
| *Quercus robur* | Stieleiche | 3 j. v. S. 80/120 |
| *Sorbus aucuparia* | Vogelbeere | 3 j. v. S. 80/120 |
| | | |
| Sträucher | | |
| *Corylus avellana* | Haselnuss | 3 j. v. S. 80/120 |
| *Crataegus monogyna* | Eingriffeliger Weißdorn | 3 j. v. S. 80/120 |
| *Prunus spinosa* | Schlehe | 1 j. v. S. 60/100 |
| *Rosa canina* | Hundsrose | 2 j. v. S. 60/ 80 |
| *Salix caprea* | Salweide | 1 j. v. S. 60/ 80 |
| *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder | 3 j. v. S. 60/100 |

* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand im Kernbereich des Feldgehölzes 2,0 m x 2,0 m auf Lücke. Im Randbereich ist ein Reihen- und Pflanzabstand von 1,25 x 1,5 m auf Lücke zu verwenden. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 – 7 Exemplaren zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

### 8. ERHALT VON BÄUMEN *(§ 9 (1) NR. 25B BAUGB)*

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind jeweils durch Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes gleichartig zu ersetzen. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

### 9. IMMISSIONSSCHUTZ *(§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)*

**9.1** Innerhalb der 13 m breiten festgesetzten Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand bzw. eine Wall-Wand-Kombination mit einer Höhe von mindestens 5 m zu errichten. Die Möglichkeit zur Installation von Photovoltaikanlagen ist dabei zu beachten. Auf den übrigen Flächen sind Bepflanzungen sowie die Errichtung eines Wartungsweges für Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen allgemein zulässig. Die o.g. Lärmschutzmaßnahme ist zu errichten, bevor die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete südlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Anspruch genommen werden dürfen.

**9.2** Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Außenlärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV bis V für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Außenbauteile einzuhalten:

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) der Außenbauteile in dB | |
|---|---|---|---|
| | | Wohnräume | Büroräume |
| III | 61 – 65 | 35 | 30 |
| IV | 66 – 70 | 40 | 35 |
| V | 71 – 75 | 45 | 40 |

Für die Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass in den mit **[LS]** gekennzeichneten Bereichen ab 3 m über Geländeniveau keine zu öffnenden Fenster schutzbedürftiger Räume angeordnet werden.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. DÄCHER *(§ 84 (3) NR 1 NBAUO)*

**1.1** In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer der Hauptanlagen (mit Ausnahme von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO, Wintergärten, untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten) nur mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50° zulässig.

**1.2** In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Dacheindeckungen ausschließlich in den Farben Rot bis Rotbraun (entsprechend RAL-Farbton 3002, 3003, 3004, 3005, 3011 oder 8012) und Anthrazit bis Schwarz (entsprechend RAL-Farbton 7021, 9005, 9011, 9017 oder 9004) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Reetdächer, Solaranlagen sowie Wintergärten.

### 2. FASSADEN *(§ 84 (3) NR 1 NBAUO)*

**2.1** In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Außenwände der Hauptanlagen in den Farben Rot bis Rotbraun (entsprechend RAL-Farbton 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3011 oder 3016), Elfenbeinfarbe bis Braunbeige (entsprechend RAL-Farbton 1000, 1001, 1002, 1004, 1005, 1011, 1013, 1014, 1015 oder 1019) und Weiß (entsprechend RAL-Farbton 9001, 9002 oder 9010) zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäude- und Fassadenteile (z.B. Erker, Wintergärten, Zwerchhäuser) bis zu einer Größe von 1/3 der jeweiligen Fassadenseite.

**2.2** Holz ist als untergeordnetes Fassadenmaterial bis zu einer Größe von 1/3 der jeweiligen Fassadenseite zulässig. Blockbohlenhäuser werden ausgeschlossen.

### 3. GEBÄUDEHÖHE *(§ 84 (3) NR 1 NBAUO)*

**3.1** In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe baulicher Anlagen die festgesetzten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) nicht überschreiten. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Dachaufbauten.

**3.2** In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante der Erdgeschossfußböden (OKFF) eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

**3.3** Bezugspunkt für die maximal zulässige FH, TH und OKFF ist die Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 4. EINFRIEDUNGEN *(§ 84 (3) NR 3 NBAUO)*

**4.1** In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen entlang der Öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur mit durchsichtigen Materialien (z.B. Staketenzaun, Maschendrahtzaun etc.) zulässig. Ergänzend können heimische Hecken gepflanzt werden. Bei Eckgrundstücken können Ausnahmen hiervon zugelassen werden.

**4.2** In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Einfriedungen entlang der Öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken können Ausnahmen hiervon zugelassen werden.

**4.3** In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Breite der jeweiligen Grundstückszufahrten maximal 5 m betragen. Pro Baugrundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.

### 5. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN *(§ 84 (3) NR 6 NBAUO)*

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.

### HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer den Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

# HINWEISE

### 1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

**1.1** Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**1.2** Es gilt 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.

### 2. ALTLASTEN

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Cuxhaven unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

### 3. ARCHÄOLOGIE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (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.

### 4. BAUMSCHUTZSATZUNG

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

### 5. SCHUTZ VON WALLHECKEN

Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Fläche für Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes befindet sich eine Wallhecke gem. § 22 Abs. 3 NNatSchG. Diese sind entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bodenauffüllungen und Abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich der Wallhecken sind nicht zulässig.

### 6. ARTENSCHUTZ

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Brut- und Setzzeit und gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Zum Schutz möglicherweise überwinternder Reptilien in dem von Baumfällungen betroffenen Bereich, sollte die Rodung der Baumstubben und andere Erdarbeiten dort auf die Zeit nach dem Verlassen der Winterruheplätze ab Mitte April gelegt werden.

### 7. INVASIVE ARTEN

Sofern sich gebietsfremde invasive Pflanzen- und Gehölzarten im Plangebiet ansiedeln, wie z.B. die Stauden-Lupine (*Lupinus polyphyllus*), Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*), Japanischer Staudenknöterich (*Fallopia japanica*), sind diese fachgerecht zu beseitigen.

### 8. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 3/1, 3/2 und 4 der Flur 6 in der Gemarkung Bexhövede, dem Flurstück 9 der Flur 102 in der Gemarkung Sellstedt und dem Flurstück 25 der Flur 104 in der Gemarkung Sellstedt durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen sind dem Plangebiet zugeordnet. Die Durchführung und Unterhaltung der Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.
In der Gemarkung Bexhövede ist die Entwicklung eines mesophilen Grünlandes mit Kleingewässern, Blühwiese und Anpflanzungen von Strauch-Baumhecken und Weißdorn-/Schlehengebüsch vorgesehen. In der Gemarkung Sellstedt ist die Entwicklung bzw. dauerhafter Erhalt eines sonstigen artenreichen Feucht- und Nassgrünlands mit Blänken und Kleingewässer sowie ein naturnaher Uferrandstreifen mit Hochstaudenflur vorgesehen.

### 9. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung vom November 1989 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941). Außerdem kann die DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 und in der Neufassung vom Januar 2018 im Rathaus der Gemeinde Schiffdorf, Brameler Straße 13, 27619 Schiffdorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**

- **Allgemeine Wohngebiete (WA1 – WA4)** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)*

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- GRZ – **Grundflächenzahl als Höchstmaß** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)*
- I / II – **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)*
- TH / FH – **Traufhöhe / Firsthöhe als Höchstmaß** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)*

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o / E – **Offene Bauweise / nur Einzelhäuser zulässig** *(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)*
- **Baugrenze** *(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO, § 23 (3) BauNVO)*

**4. Verkehrsflächen**

- **Öffentliche Straßenverkehrsflächen** *(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)*
- ö / pr – **Öffentliche / Private Verkehrsflächen (mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde und der Ver- und Entsorger)** *(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)*
- P – **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzflächen"** *(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)*

**5. Ver- und Entsorgung**

- **Photovoltaik auf Lärmschutzwall / Lärmschutzwand** *(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)*
- **Pumpstation für Abwasser** *(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)*

**6. Grünflächen**

- ö / p – **Öffentliche / Private Grünflächen** *(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)*

**7. Entwässerung**

- R – **Regenrückhaltebecken** *(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)*

**8. Naturschutz**

- AM 1 / AM 2 – **Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern** *(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)*
- **Einzelbäume zum Erhalt** *(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)*

**9. Sonstige Planzeichen**

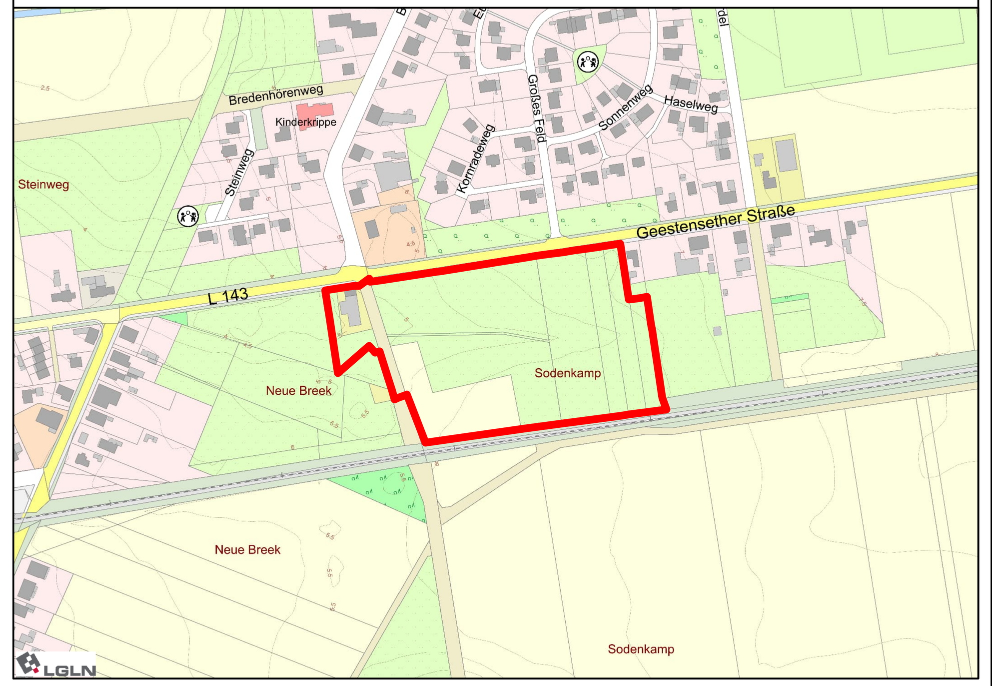
- **Lärmschutzwall / Lärmschutzwand** *(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)*
- LS – **Passive Lärmschutzmaßnahmen** *(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)*
- LPB im OG – **Lärmpegelbereiche nachts (nur in den Obergeschossen)** *(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)*
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** *(§ 9 (7) BauGB)*
- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** *(§ 16 (5) BauNVO)*

**10. Nachrichtliche Übernahmen**

- LB – **Geschützter Landschaftsbestandteil (Wallhecke)** *(§ 9 (6) BauGB)*

## ÜBERSICHTSPLAN
## M 1:5000

Gemeinde Schiffdorf




# GEMEINDE SCHIFFDORF
## ORTSCHAFT SELLSTEDT
## Landkreis Cuxhaven

# BEBAUUNGSPLAN NR. 122
# - Südlich Geestensether Straße -

**- Mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO -**

**- Entwurf für die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB -**

N
1:1.000

0 25 50 100 Meter

Stand: 31.03.2025