

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 34 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 Rat der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am die Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Südlich Geestensether Straße" beschlossen.

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

Schiffdorf, den
Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

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

02021
Landsamt für GeoInformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterndorf

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

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

Bremsehaven, den
Katasteramt

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 Rat 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Schiffdorf, den
Bürgermeister

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat 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 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Schiffdorf, den
Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

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

Schiffdorf, den
Bürgermeister

7. Inkrafttreten

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

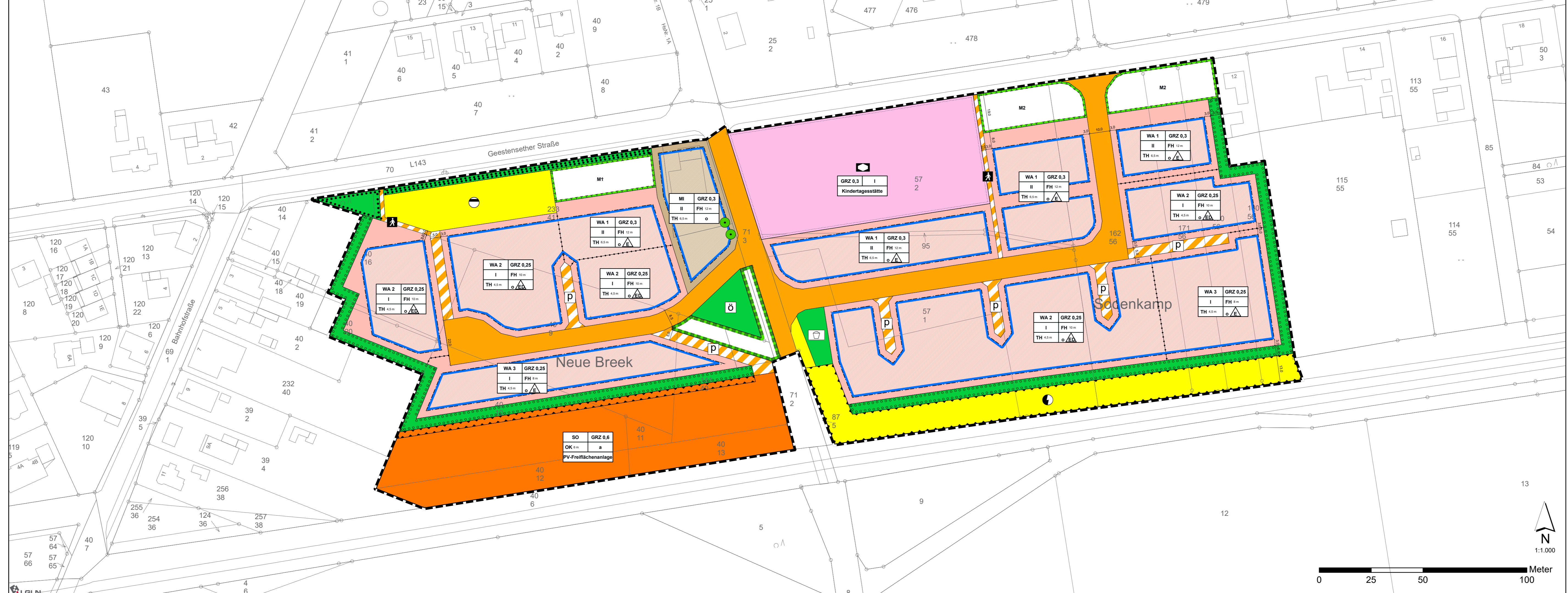
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Schiffdorf, den
Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 122 "Südlich Geestensether Straße" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenzweckbestimmungen oder Mängel des Abwägungsverfahrens 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 gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „PV-Freiflächenanlage“ sind Solaranlagen sowie die notwendigen technischen Einrichtungen für den Betrieb der Anlagen sowie eine Lärmschutzwand zulässig.

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

In den mit **WA3** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Einzelhäuser eine Grundfläche von jeweils 80 m² nicht überschreiten.

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

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

3.2 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

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

In den mit **WA1** und **WA2** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 800 m² bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern mindestens 300 m² je Doppelhaushälfte betragen.

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

5.1 In den mit **WA1** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind höchstens 8 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

5.2 In den mit **WA2** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

5.3 In den mit **WA3** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist höchstens 1 Wohnung je Einzelhaus zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25a BAUGB)

6.1 Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

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

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

6.2 10 % der Grundstücksfläche ist mit standortgerechten heimischen Laubgehölzhecken (z.B. Weißdorn, Rotbuche, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Hundsrose) zu bepflanzen.

Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten: Sträucher: 60 - 100 cm Höhe. Die Pflanzungen sind auf die nach Feststellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen und dauerhaft als naturnahe Gehölze zu erhalten.

7. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25b BAUGB)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Neupflanzungen eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes oder Strauches gleichartig zu ersetzen. Bei allen Hoch- und Tiefbaummaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

M 1 – Anlage eines naturnahen Feldgehölzes
Innerhalb der, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein naturnahes Feldgehölz anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Laubbäume sind vorwiegend in der Mitte der Maßnahmenfläche anzupflanzen. Der äußerste Rand, in einer Breite von ca. 5 m ist ausschließlich mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölzauswahl sowie Pflanzqualität sind der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 zu entnehmen.
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.

M 2 – Anlage einer Streuobstwiese
Innerhalb der, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet.
Bei der Anlage einer Streuobstwiese sind Obstbäume regionaler Sorten der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden. Als Anpflanzhilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindefahle (inkl. Kokosstreck) zu fixieren und mit einem Verbisschutz zu versehen. Die Bäume sind in einem Pflanzreiser von 8 x 8 m in flächiger Pflanzung zu pflanzen. Abgängige Obstbäume sind in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten.
Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland, als Mähwiese mit 1 - 2 Mähterminen pro Jahr (1. Mahd nach dem 15.06.) zu nutzen. Das Mähgut ist abzufahren. Es ist mindestens alle 2 Jahre eine Mahd oder Mulchen erforderlich, um eine Verbuschung des Grünlandes zu vermeiden. Eine Düngung des Grünlandes ist nicht gestattet, ausgenommen ist eine bedarfsgerechte Punkt-Düngung an den Obstbaumstandorten. Eine Düngung mit Gülle, Klärschlamm und Gärresten/ Endprodukten aus Biogasanlagen sind nicht zulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aller Art ist nicht zulässig. Bei zwingender Erforderlichkeit ist in Einzelfällen das Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde vorher einzuholen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Lärmschutzwand 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.

9.2 Innerhalb der 3 m breiten festgesetzten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3 m zu errichten.

9.3 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.
Für die Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsoffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.
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. STELLPLÄTZE (§ 84 (3) NR. 24 BAUGB)

In den mit **WA1** und **WA2** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet sind mindestens 2 unabhängig voneinander nutzbare Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

2. DACHFORMEN (§ 84 (3) NR. 1 BAUGB)

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

3. GEBÄUDEHÖHE (§ 84 (3) NR. 1 BAUGB)

3.1 In den Baugebieten darf die Höhe baulicher Anlagen die festgesetzten Firsthöhen (FH), Traufhöhen (TH) und Oberkanten (OK) nicht überschreiten. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Dachaufbauten.

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

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

4. EINFRIEDUNGEN (§ 84 (3) NR. 3 BAUGB)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet 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 und dem Mischgebiet 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 und dem Mischgebiet darf die Breite der jeweiligen Grundstückszufahrten maximal 5 m betragen.

5. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 84 (3) NR. 6 BAUGB)

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (WA1 – WA3) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
- Sondergebiet (PV-Freiflächenanlage) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ: Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
- GR: Grundfläche 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)
- FH / TH / OK: Firsthöhe / Traufhöhe / Oberkante als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3. Bäume, Sträucher, Baugärten

- O / a: Nur Einzelhäuser / Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)
- E / ED: Baugarten (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO, § 23 (3) BauNVO)

4. Gemeinbedarfsflächen

- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
- Hier: Kindertagesstätte

5. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Hier: Fuß- und Radweg
- Hier: Privatweg

6. Ver- und Entsorgung

- Flächen für die Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
- Hier: Regenrückhaltebecken
- Hier: Photovoltaik im Zusammenhang mit dem Lärmschutzwand / Lärmschutzwand

7. Grünflächen

- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Hier: Öffentliche Grünfläche
- Hier: Spielplatz

8. Naturschutz

- Maßnahmenflächen (M1 / M2) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- Einzelbäume zum Erhalt (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

- Lärmschutzwand / Lärmschutzwand (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (1) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 (5) BauNVO)

10. Nachrichtliche Übernahmen

- Wallhecke (§ 9 (6) BauGB)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

GEMEINDE SCHIFFDORF

ORTSCHAFT SELLSTEDT

Landkreis Cuxhaven

BEBAUUNGSPLAN NR. 122

- Südlich Geestensether Straße -

- Mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO -
- Entwurf für die frühz. Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB -

Stand: 28.02.2023

0 25 50 100 Meter