Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10, des § 12 und § 13a 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. 99 "Zum Dobben", im beschleunigten Verfahren gemäß §13b i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift und die gleichzeitige Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wählacker" als Satzung beschlossen.

Schiffdorf, den __.__.____ .....
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 "Zum Dobben" und die gleichzeitige Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wählacker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schiffdorf, den __.__.____ .....
(Bürgermeister)

Planunterlagen / für den Übersichtsplan

Planunterlage

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

LGLN

Herausgeber: Landesamtes 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 nichteigene 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 Wirkungskreises 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 Mai 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. 99 "Zum Dobben" und die gleichzeitige Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wählacker" 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.99 "Zum Dobben" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung im beschleunigten Verfahren gemäß den §§13b und 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird nach § 13a BauGB ohne Durchführung eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.99 mit der Begründung und die gleichzeitige Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wählacker" haben vom __.__.____ bis __.__.____ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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.99 "Zum Dobben" und die gleichzeitige Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wählacker" als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schiffdorf, den __.__.____ .....
(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.99 "Zum Dobben" und die gleichzeitige Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wählacker" ist gemäß § 10 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt des Landkreises Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr.99 "Zum Dobben" und die gleichzeitige Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wählacker" ist am __.__.____ rechtsverbindlich geworden.

Schiffdorf, den __.__.____ .....
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplan Nr.99 "Zum Dobben" sowie die gleichzeitige Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wählacker" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schiffdorf, den ....
(Bürgermeister)

Nachrichtliche Hinweise

Baumschutzsatzung: Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung vom 12.07.2012

Sonstige Hinweise (Bußgeldtatbestände)
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 archäologischen 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 Archäologischen 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.

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
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

2.1 Untere Bezugsebene für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (max. 10 m) ist die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks. Obere Bezugsebene ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion.

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

2.3 Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe) darf mittig vor dem Gebäude nicht höher als 0,50 m über der Bezugsebene (2.1) liegen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnung
3.1 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA1,WA2 und WA3 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
3.2 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA4 ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je 300 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohnung zulässig. Dabei ist die maximale Zahl an Wohnungen je Wohngebäude auf 4 begrenzt.

4. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Größe der Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten beträgt mindestens 600 qm.

5. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Nr. 4 BauGB)
In den festgesetzten Wohngebieten ist je Einzelhausgrundstück die Schaffung von nur einer Grundstückszufahrt mit einer Breite von höchstens 4,0 m zulässig.

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

Örtliche Bauvorschrift

1. **Anzahl der notwendigen Einstellplätze** (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)
In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohnung mindestens 2 unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen.

2. **Einfriedungen** (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
2.1 Grundstückseinfriedungen entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, entlang des Fuß- und Radweges, entlang der öffentlichen Grünfläche sowie entlang der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes sind nur zulässig
- a) als lebende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z.B. Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Buche, Eibe), mit einer maximalen Höhe von 1,50 m,
- b) als nicht-blickdichter Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m

2.2 Sonstige Grundstückseinfriedungen sind nur zulässig :
-a) als lebende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z.B. Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Buche, Eibe) , mit einer maximalen Höhe von 2,00 m,
- b) als nicht-blickdichter Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m

Planzeichnung

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
FH 10,00 — maximal zulässige höhe baulicher Anlagen im Meter über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO)

E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenzen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

Ö — (Ö) Öffentliche Straßenverkehrsfläche
F+R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Hier: Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Wallheckenpflegestreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecke

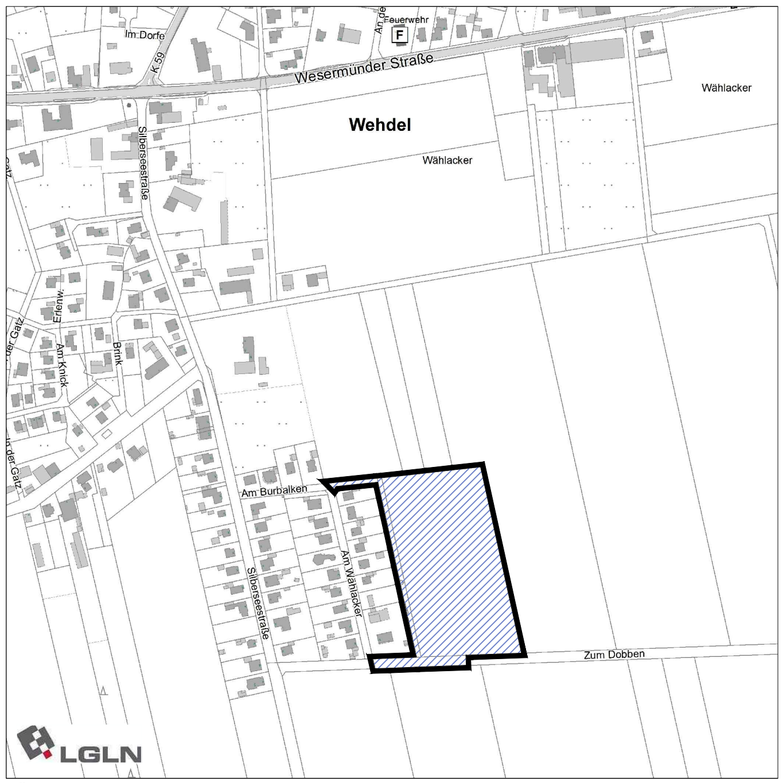
Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
10,0 — Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone

WA1	Art der baulichen Nutzung (Ordnungszahl / Bezeichnung)	
I / E	Zahl der Vollgeschosse (max.)	Bauweise hier: Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
0,3 / FH 10.00	Grundflächenzahl (GRZ)	maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt

Es gilt die BauNVO ´2017



Übersichtsplan M. 1:5.000

AUFGESTELLT DURCH DIE GEMEINDE SCHIFFDORF

Planverfasser:
Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung
Dipl. Ing. **Stefan Winkenbach**
Hasberger Dorfstr. 9
27751 Delmenhorst
Tel. 04221 / 444 02

Gemeinde Schiffdorf

Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr. 99 "Zum Dobben"

mit örtlicher Bauvorschrift
und gleichzeitiger Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wählacker"

- Bebauungsplan gem. § 13b BauGB.
- Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Datum:	Maßstab:	Planstand:	
07.06.2016	**1: 1.000**	**ENTWURF**	**NORD**