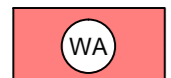


Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerklärung v. 1990)

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



Allgemeine Wohngebiete



Reine Wohngebiete (Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes)

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

- z.B. 0,3 Grundflächenzahl/GRZ (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2)
- z.B. 0,6 Geschöfflächenzahl/GFZ, als Höchstmaß
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. H Höhe baulicher Anlagen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4)
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger (siehe textliche Festsetzungen Nr. 6)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St-Stellplätze) (siehe textliche Festsetzungen Nr. 7)
- gesondert gekennzeichnete Flächen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 8)
- ☉ Höhenfestpunkt (9,64 m üNNH / 10,49 m üNNH) (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die in reinen Wohngebieten (WR) (Bereich des **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**, siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 3 Abs. 3 BauNVO)

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) (Bereich des **Angebotsbebauungsplanes**) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen und
- Tankstellen

werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Grundflächenzahl

2.1 Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die

- Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,53 überschritten werden.

2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen nach 2.2 und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. Höhe baulicher Anlagen

3.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im WA und WR auf 10 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

3.2 Für das reine Wohngebiet (WR) gilt der in der Planzeichnung in der Straße Am Dornbusch festgesetzte Höhenfestpunkt 1 mit 9,64 m ü.NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3.3 Für das allgemeine Wohngebiet (WA) gilt der in der Planzeichnung in der Bohlenstraße festgesetzte Höhenfestpunkt 2 mit 10,49 m ü.NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

4. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 In der offenen Bauweise (o) sind in den reinen Wohngebieten und den allgemeinen Wohngebieten als Hausformen nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4.2 Zufahrten zu den Garagen (Rampenn) i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb des WR und des WA sind pro Wohngebäude maximal 10 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

6.1 Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zu belastende Fläche dient der inneren Erschließung des Plangebietes. Begünstigt werden

- die Anlieger, nur für Fußgänger und Radfahrer
- die Leitungsverkehr (Ver- und Entsorgung)
- Rettungsverkehre

6.2 Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zu belastenden Flächen dienen der inneren Erschließung des Plangebietes. Begünstigt werden

- die Anlieger
- die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung)
- Rettungsverkehre

7. Flächen für Stellplätze (St-Stellplätze)

Für die Anlage von Stellplätzen stehen innerhalb des Plangebietes die gekennzeichneten Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zur Verfügung.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen nicht zulässig. Weiterhin sind keine Versiegelungen zulässig.

9. Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3 a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Innerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.



Nachrichtliche Hinweise

Bodendenkmalpflege
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlackensowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archologischen 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.

Baumschutzsatzung
Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf in der jeweils gültigen Fassung.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 84 und 80 Abs. 3 NBauO)

- Einstellplätze**
Aus städtebaulichen Gründen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück pro Wohnung mindestens 1,5 Einstellplätze anzulegen.
- Ordnungswidrigkeit**
Ordnungswidrig handelt, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO). Ordnungswidrig gemäß § 10 Abs. 5 NKomVG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Nr. 1 bis 7) oder die bauordnungsrechtliche Festsetzung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 5.000 € geahndet werden.

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

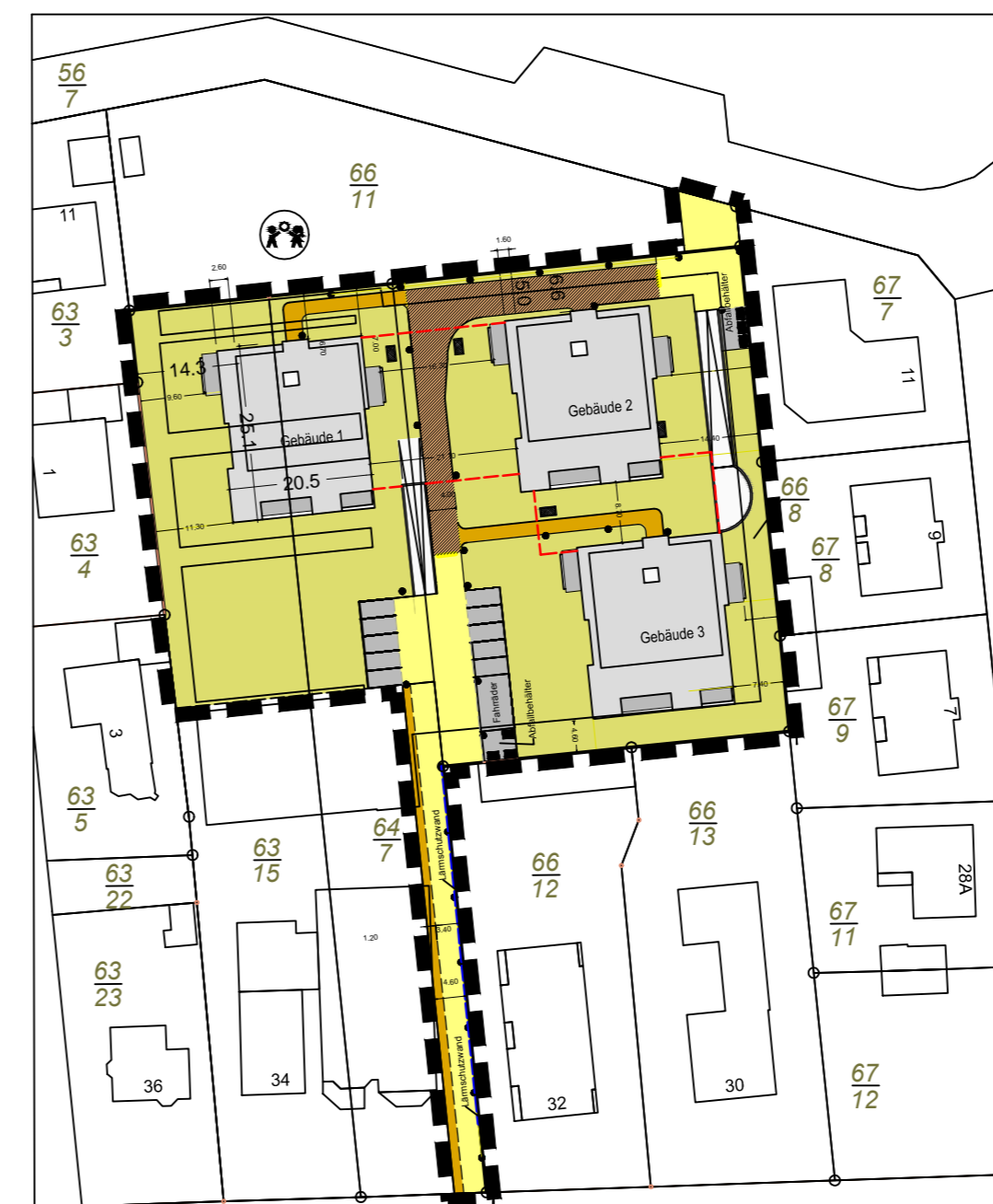
Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Schiffdorf, den

(Klaus Wirth) Bürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 4

Gemeinde Schiffdorf

"Kurze Vörtel" - 3. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

- Abschrift -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schiffdorf diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Kurze Vörtel", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Schiffdorf, den 04.07.2018

L.S.

gez. Wirth
(Klaus Wirth)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 08.01.2018 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 - 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schiffdorf, den 04.07.2018

gez. Wirth
(Klaus Wirth)
Bürgermeister

Planunterlagen

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

© Jahr 2016



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.10.2016). 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.

Osterholz-Scharmbeck, den 30.07.2018

L.S.

gez. Bruns
Ö. b. V. I. Bruns Vermessung

Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara
Vahrer Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 84
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 05.10.2017 / 10.11.2017 / 13.12.2017 / 08.05.2018

L.S.

gez. B. Lichtblau
(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 08.01.2018 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.02.2018 bis 05.03.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schiffdorf, den 04.07.2018

gez. Wirth
(Klaus Wirth)
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Schiffdorf, den

(Klaus Wirth)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.06.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schiffdorf, den 04.07.2018

gez. Wirth
(Klaus Wirth)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02.08.2018 rechtsverbindlich geworden.

Schiffdorf, den 15.08.2018

gez. Wirth
(Klaus Wirth)
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schiffdorf, den

(Klaus Wirth)
Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr.
Gemeinde Schiffdorf

4