

PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Schiffdorf diesen Bebauungsplan Nr. 121 "Zum Ralandsmoor", Ortschaft Schiffdorf bestehend aus der Planzeichnung, der textlichen Festsetzung sowie den baulichen Vorschriften, als Satzung beschlossen.

.....
- Wärner -
Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 121 "Zum Ralandsmoor", Ortschaft Schiffdorf wurde ausgearbeitet vom: **PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTBAU • ÖKOLOGIE**, Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen, Hechthausen, den

Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22. Februar 2024). 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.

..... den
(Ort) (Datum)

(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 19.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 "Zum Ralandsmoor", Ortschaft Schiffdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schiffdorf, den

.....
- Wärner -
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 "Zum Ralandsmoor", Ortschaft Schiffdorf 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 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schiffdorf, den

.....
- Wärner -
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat den Bebauungsplan Nr. 121 "Zum Ralandsmoor", Ortschaft Schiffdorf nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schiffdorf, den

.....
- Wärner -
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 121 "Zum Ralandsmoor", Ortschaft Schiffdorf ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 121 "Zum Ralandsmoor", Ortschaft Schiffdorf ist damit am in Kraft getreten.

Schiffdorf, den

.....
- Wärner -
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 121 "Zum Ralandsmoor", Ortschaft Schiffdorf ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schiffdorf, den

.....
- Wärner -
Bürgermeister

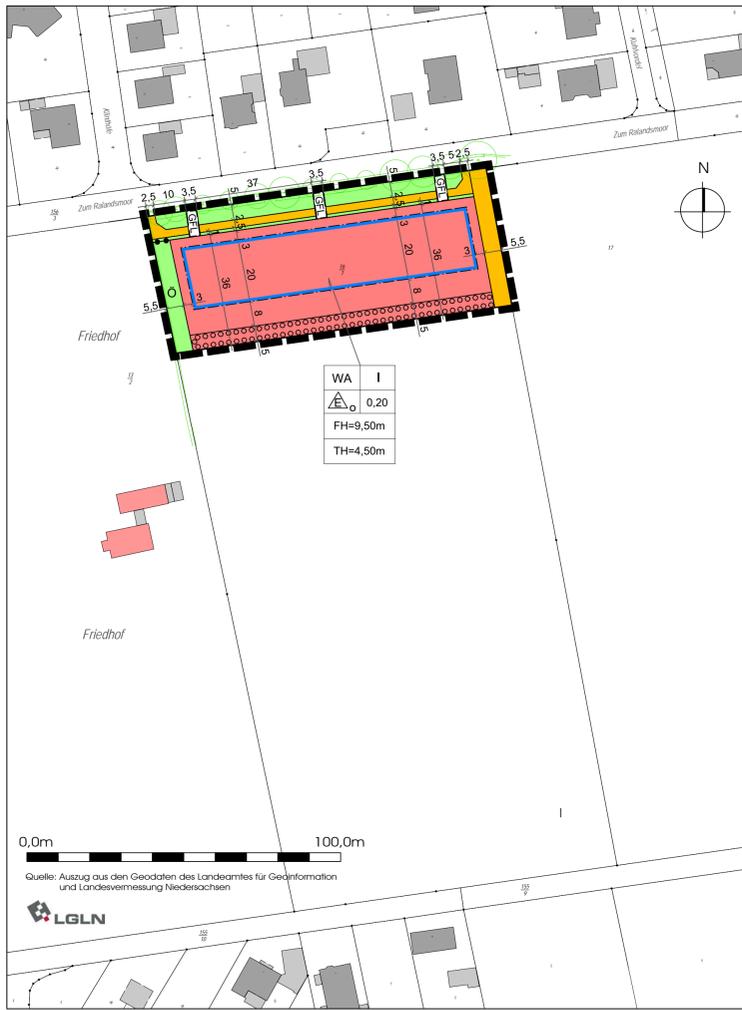
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Für die Baugrundstücke wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² festgesetzt.
- Für die Erschließung der Baugrundstücke dürfen im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Norden sowie der Straßenverkehrsfläche im Norden insgesamt nur drei Grundstückszufahrten mit einer Breite von je 3,50 m angelegt werden. Die beiden mittleren Grundstücke teilen sich eine Zufahrt. Einfriedungen müssen einen Abstand zu den Grundstückszufahrten von mindestens 1,00 m einhalten, um die Einsicht in den Straßenverkehrsraum nicht erheblich zu beeinträchtigen.
- Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (FH) sowie für die Traufhöhe ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung der Baugrundstücke dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.

- Der obere Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion der Dacheindeckung.
- Auf den privaten Grundstücken ist ein Obstbaum einer traditionellen Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Obstbäume: Boskoop, Bremervörder Winter, Jacob Lebel, Gute Luise, Bürgermeisterbirne, Schattenmorelle und Hauszetsche. Die Pflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen. Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen.
 - Im Bereich der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgängige Pflanzung aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich: Hanbuche, Vogelbeere, Schwarzer Holunder, Hundsrose, Weißdorn, Salweide, Pfaffenhütchen, Schiele und Hasel. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen. Die Pflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.
 - Im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Westen (0) ist die Pflanzung aus überwiegend einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen durchzuführen. Für die Pflanzung sind Ohreide, Gewöhnlicher Schneeball, Schwarzer Holunder, Schiele, Pfaffenhütchen, Stechpalme, Europäischer Wildapfel und Kulturbirne zu verwenden. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen. Im Bereich der verbleibenden Flächen zwischen Gräben und südlich liegender Straßenverkehrsfläche ist eine Pflanzung aus insektenfreundlichen Gehölze und/oder Stauden durchzuführen. Für die Pflanzung sind Fünffingerringel, Gewöhnlicher Liguster, Berberitze, Zierulme, Johanniskraut und Rote Sommerpiere zu verwenden. Alternativ kann auch eine flächige Staudenpflanzung mit der Staudenmischung "Insekteninsel und Bienensommer" für 250 m² vom Staudenring (Wehdestraße 4, 26123 Oldenburg) verwendet werden. Die Pflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen durchzuführen. Spätestens mit Beginn der ersten Grundstücksbauung muss auch mit der Herstellung der Grünflächen begonnen werden.
 - Im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Norden ist der vorhandene Graben zu erhalten und naturnah zu entlichten. Die Grabenböschungen können einmal jährlich gemäht werden, wobei das Mahdgut abzufahren ist. Im Bereich der verbleibenden Flächen zwischen Gräben und südlich liegender Straßenverkehrsfläche ist eine Pflanzung aus insektenfreundlichen Gehölze und/oder Stauden durchzuführen. Für die Pflanzung sind Fünffingerringel, Gewöhnlicher Liguster, Berberitze, Zierulme, Johanniskraut und Rote Sommerpiere zu verwenden. Alternativ kann auch eine flächige Staudenpflanzung mit der Staudenmischung "Insekteninsel und Bienensommer" für 250 m² vom Staudenring (Wehdestraße 4, 26123 Oldenburg) verwendet werden. Die Pflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen durchzuführen. Spätestens mit Beginn der ersten Grundstücksbauung muss auch mit der Herstellung der Grünflächen begonnen werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Als Grundstückseinrichtungen sind entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zulässig:
 - eine lebende Hecke mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen (z. B. Hanbuche, Weißdorn, Schiele, Hundsröse, Vogelbeere, Eibe, Pfaffenhütchen) bis ausnahmsweise 2,00 m Höhe. Wobei in diesem Fall die Stämme der Heckenpflanzen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze aufweisen sollen
 - ein durchsichtiger Zaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m
 - eine lebende Hecke bis maximal 2,00 m Höhe mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen in Kombination mit einem durchsichtigen Zaun, wobei der Zaun hinter der Hecke auf der Hausseite und die Hecke zur Verkehrsfläche hin stehen soll. Der Zaun darf nicht höher als die Hecke sein.
- Zu den Nachbargrundstücken dürfen auch undurchsichtige Zäune bis 2,00 m Höhe errichtet werden, jedoch nicht zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zur unbauten Landschaft.
- Auf den jeweiligen Baugrundstücken sind gem. § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schiffdorf v. 15.03.2024 unabhängig von der Größe der Wohnung mindestens zwei unabhängig voneinander nutzbare Einstellplätze je Wohnung anzulegen.
- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens oder als Brauchwasser zu nutzen. Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregenereignisse sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung entsprechend des für das Plangebiet erstellten Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes vorzusehen.
- Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergräben sind auf den Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Breite von maximal 0,50 m.
- Ordnungswidrig gem. § 80 Abs. 3 BauNVO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (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 u. 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.
- Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cuxhaven als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu weiteren Handlungen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung sowie die Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sind angesichts der räumlichen Lage in einem ländlich geprägten Bereich im Plangebiet zu tolerieren.
- Die Satzung zum Schutz der orts- und landschaftsbildprägenden Bäume innerhalb der Gemeinde Schiffdorf, Landkreis Cuxhaven (Baumschutzsatzung) vom 12.07.2012 ist zu beachten.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des gesetzlich festgelegten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk "Wulsdorf" in der Wasserschutzzone III B. Die in der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung vom 24.04.1975, zuletzt geändert am 29.08.1988, festgelegten Verbote und Schutzbestimmungen sind zu beachten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV 90

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

- | | |
|----------|---|
| WA | 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) |
| GRZ 0,20 | 2.5. Grundflächenzahl |
| I | 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| FH=9,50m | 2.8. Höhe der baulichen Anlage in Metern (Firsthöhe FH) |
| TH=4,50m | 2.8. Höhe der baulichen Anlage in Metern (Traufhöhe TH) |

- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig
 - Baugrenze

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

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

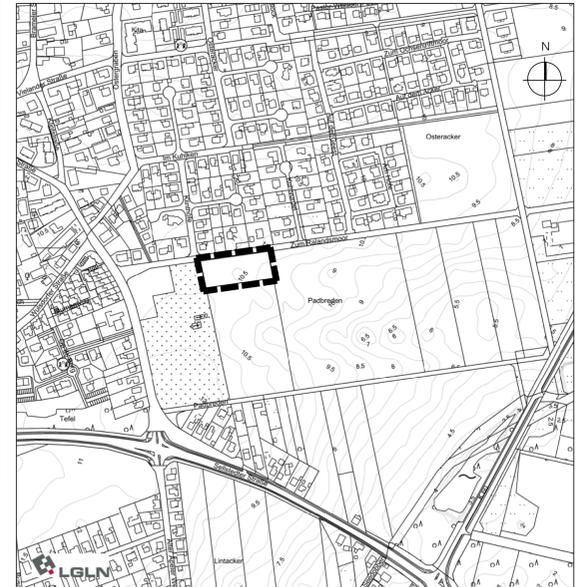
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende öffentliche Flächen - zu Gunsten der Anlieger (schmale Flächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

5 Maße in Metern

VORENTWURF - Stand: 27. MAI 2024



GEMEINDE SCHIFFDORF ORTSCHAFT SCHIFFDORF LANDKREIS CUXHAVEN BEBAUUNGSPLAN NR. 121 "ZUM RALANDSMOOR"

- EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN -

PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN