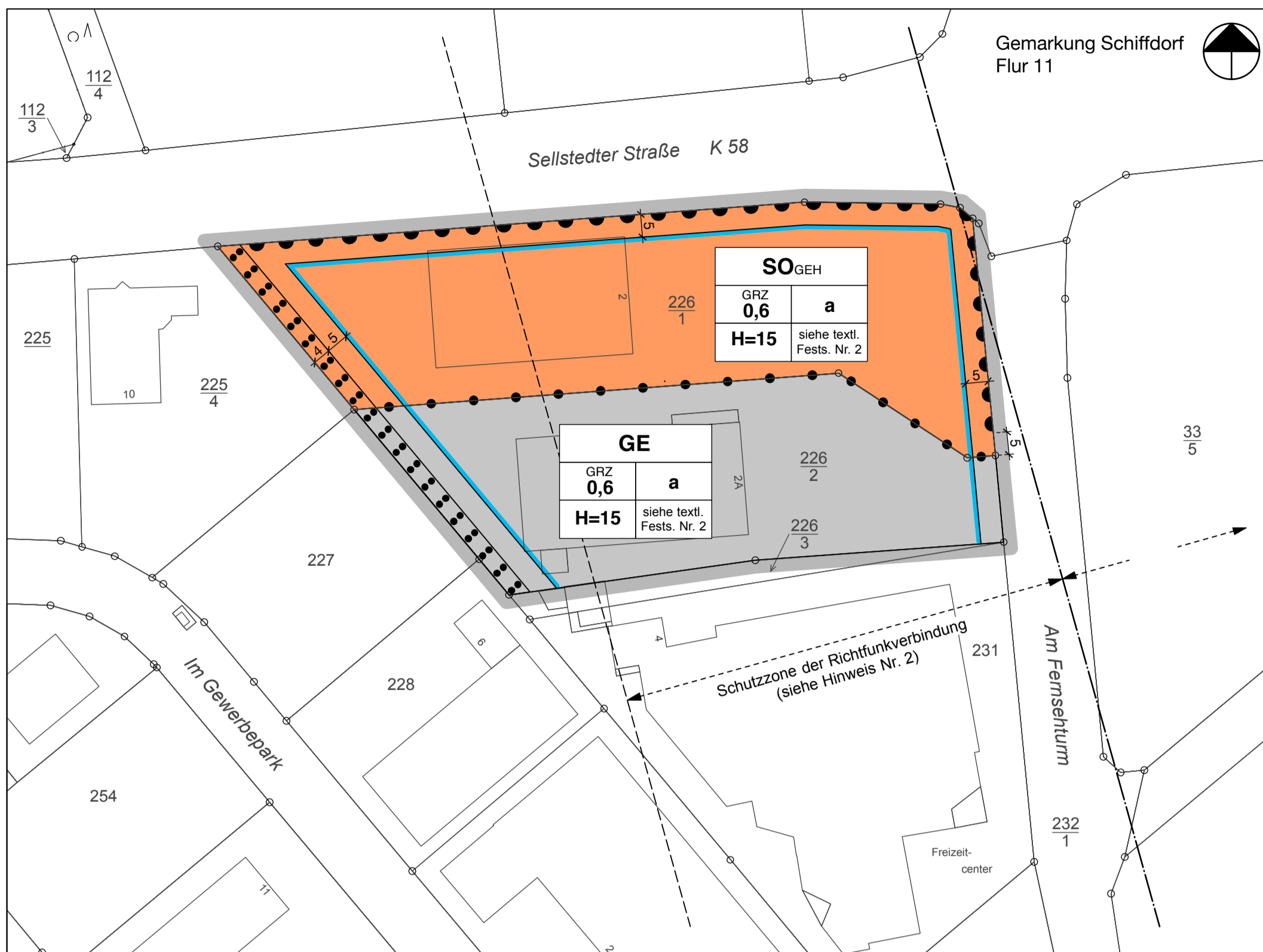


# SATZUNG DER GEMEINDE SCHIFFDORF ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 26 „GEWERBEGEBIET SCHIFFDORF“

## Planzeichnung

M 1 : 1.000



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 11.06.2013 (BGBl. I, S.1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

<b>GE</b>	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
<b>SO GEH</b>	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (s.a. Textliche Festsetzung Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16, 17, 19, 20, 21 BauNVO)

<b>GRZ 0,6</b>	Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,6) als Höchstmaß
<b>H=15</b>	Höhe der baulichen Anlagen (z.B. 15,0 m) als Höchstmaß

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

<b>a</b>	Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
	Baugrenze


Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)

● ● ● ● Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

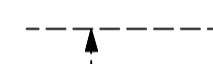
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 (1) 20, 25 a/b BauGB)

● ● ● ● Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)  
  
 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 (4), § 16 (5) BauGB)

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

105  
3 — Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücknummern)  
  
 — Schutzzone von Richtfunkverbindungen

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 11 (2) BauNVO)  
Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SOGEH) dient ausschließlich der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Zulässig ist ein Sonderpostenmarkt bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.200 m<sup>2</sup>. Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes SOGEH beträgt insgesamt 1.200 m<sup>2</sup>.
- Flächenbezogene Schalleistungspegel (§ 9 (1) 24 BauGB)  
Im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes sind Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe zulässig, die folgende flächenbezogene Schalleistungspegel, bezogen auf 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten:  
 - tags (6 - 22<sup>00</sup> Uhr) 63 dB(A)  
 - nachts (22 - 6<sup>00</sup> Uhr) 48 dB(A).  
 Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel „effektive“ Werte sind; der „wahre“ Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Abschirmung erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen, günstige Zuordnung der Verkehrsabläufe oder durch die Wahl von geeigneten Baustoffen auch stärker emittierende Bereiche zu verwirklichen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2) 4 und § 18 (1) BauNVO)  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe (H) ist auf 15m begrenzt. Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (H) ist die Deckenhöhe der dem jeweiligen Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte. Ausgenommen von der Bauhöhenbeschränkung sind Gebäudeteile mit geringer Grundfläche wie Schornsteine, Antennen, Masten o.ä. bis maximal 62 m (siehe Hinweis Nr. 2).
- Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)  
Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB)  
Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum- und Strauchbestand („Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“) und die Anpflanzungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 6.2 und Nr. 7 sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.
- Private Oberflächenentwässerung (§ 9 (1) 15, 20, 25 und § 9 (1a) BauGB)
  - Innerhalb des Geltungsbereiches ist mindestens 50 % des anfallenden Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken zu versickern. Das übrige Wasser ist entsprechend der Vorgaben des Grünordnungsplanes über Siekermulden den Sammelmulden zuzufahren.
  - An mindestens einer seitlichen Grundstücksgrenze ist auf der ganzen Länge in einer Gesamtbreite von 3 m eine Sickermulde mit begleitender Baumreihe aus Feldahorn, Birke, Eiche oder Vogelbeere (Pflanzenabstand 6 m; Stammumfang 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe) entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes anzulegen und zu erhalten.
- Stellplätze (§ 9 (1) 25a BauGB)  
Auf den einzelnen Grundstücken sind die Pkw-Stellplätze entweder aus einer wassergebundenen Decke oder aus großflüchtigem Pflaster herzustellen. Im Stellplatzbereich ist je 3 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbau zu pflanzen; empfohlene Arten: Feldahorn, Birke, Eiche (Stammumfang 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe).
- Ausschluss von Nutzungen § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO  
Folgende in Gewerbegebieten gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes:  
 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;  
 2. Vergnügungsstätten.

## Hinweise

- Baunutzungsverordnung**  
Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 - BauNVO 1990 (BGBl. S. 132) in der Fassung vom 11.06.2013.
- Richtfunkverbindung**  
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Bereich der Richtfunkverbindung von der überregionalen Funkübertragungsstelle Schiffdorf 2 (Buschstücke) zu den Endstellen Bremerhaven und Dorum. Danach sind innerhalb des Schutzbereiches Gebäudehöhen von maximal 62 m zulässig.
- Schutzzone III B des Wasserwerkes Wulsdorf der Stadt Bremerhaven**  
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des Wasserwerkes Wulsdorf der Stadt Bremerhaven. Die Bestimmungen der Schutzzoneverordnung sind einzuhalten.
- Bodendenkmalpflege**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Knochenplitter, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon 04745/94390) unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

## Verfahrensschlussvermerk

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“ treten die Festsetzungen und nachrichtlichen Eintragungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“ außer Kraft.

### Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2013  Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Wesermünde

### Planverfasser

Planungsbüro Dierk Brockmüller  
Städteplaner Architekten Hamburg  
www.brockplan.de

Hamburg, den ..... (Dipl.-Ing. Dierk Brockmüller)

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schiffdorf diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Schiffdorf, den ..... (Der Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Schiffdorf, den ..... (Der Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“, und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“, nach der Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Schiffdorf, den ..... (Der Bürgermeister)

## Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“, ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Schiffdorf, den ..... (Der Bürgermeister)

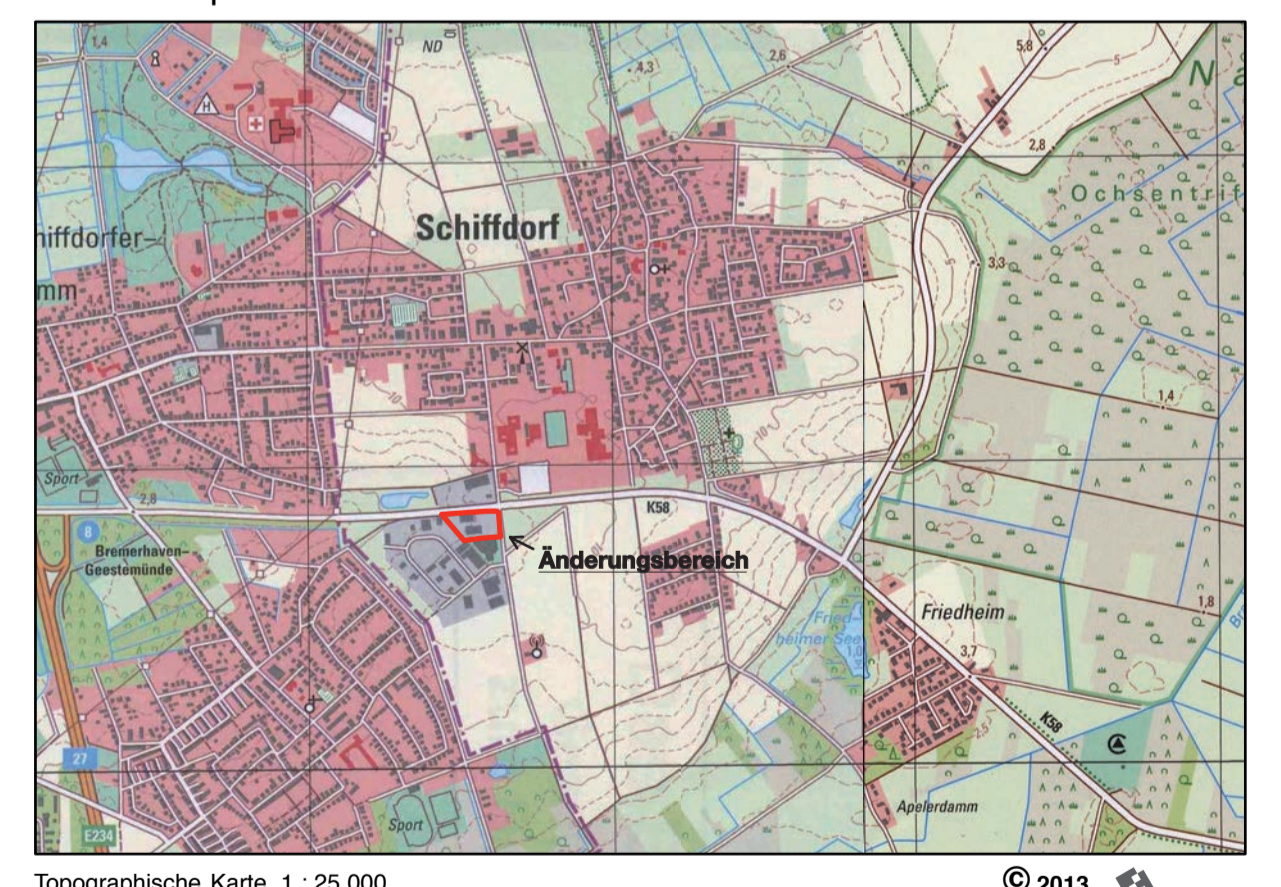
## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“, ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schiffdorf, den ..... (Der Bürgermeister)

## Übersichtsplan

M 1 : 25.000



Topographische Karte 1 : 25.000

© 2013 

GEMEINDE SCHIFFDORF  
LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 26  
„GEWERBEGEBIET SCHIFFDORF“  
3. ÄNDERUNG

Entwurf

26.06.2015