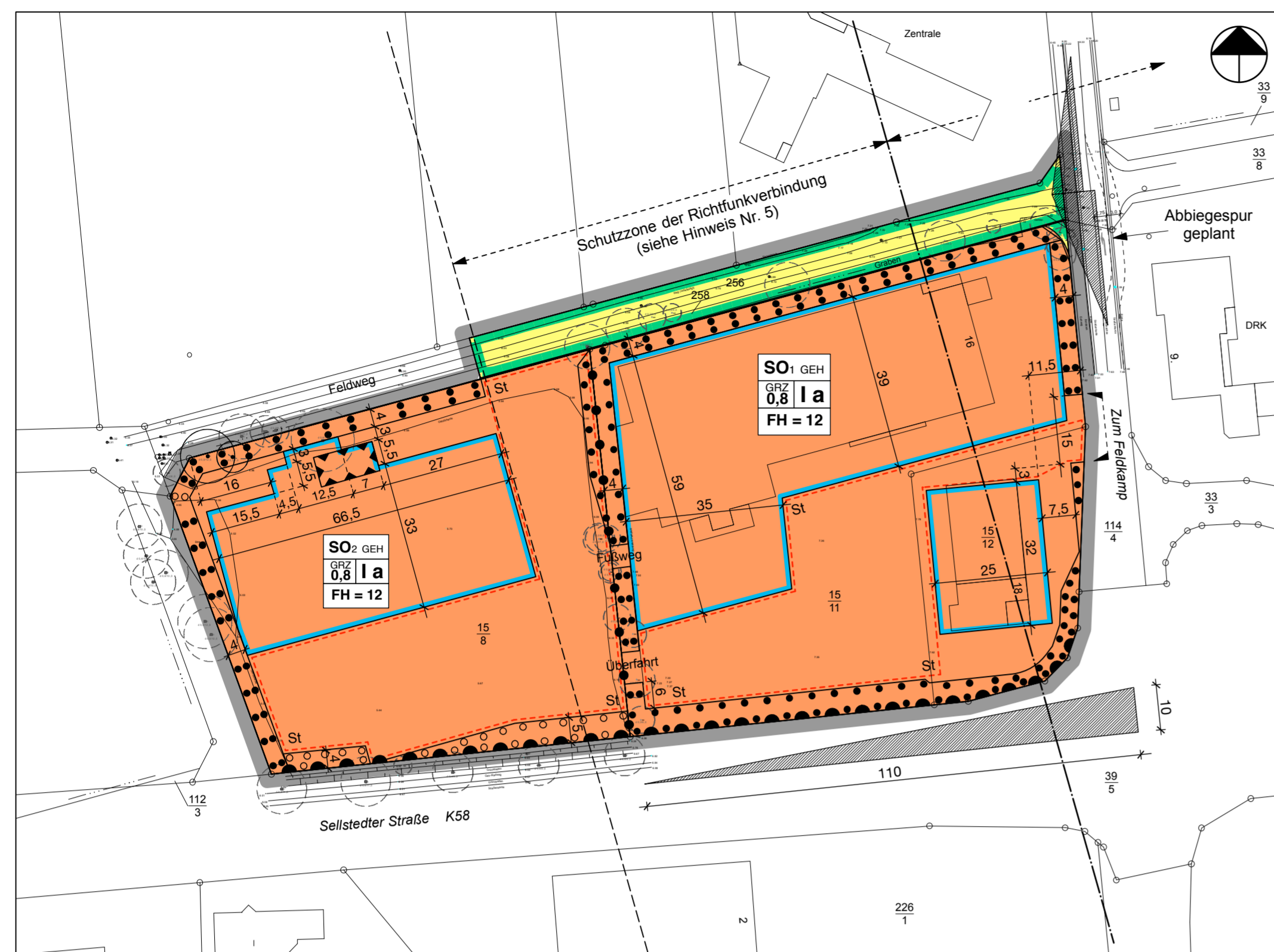


# SATZUNG DER GEMEINDE SCHIFFDORF ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 66 „SO-GEBIET ZUM FELDKAMP“, 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

## 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 1 des Gesetzes v. 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

### I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

**SO1 GEH** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) hier: Großflächiger Einzelhandel (z.B. Teilfläche 1)

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

**GRZ 0,8** Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,8) als Höchstmaß  
**I** Zahl der Vollgeschosse (z.B. eingeschossig) als Höchstmaß

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

**a** Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)  
Baugrenzen

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

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Einfahrtsbereich  
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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2)

Erhalten: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (hier: Stellplätze)

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - s. textl. Festsetzung Nr. 5 -

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

### II. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

Sichtfelder

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Schutzbereich von Richtfunkverbindungen

## Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

(1) Die Sondergebiete SO1 und SO2 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (SOGEH) dienen der Unterbringung von zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie Fachshops.

(2) Im SO1-Gebiet sind allgemein zulässig:  
- Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.800 m²;  
- Tankstelle;  
- PKW-Waschanlage.

(3) Im SO2-Gebiet ist allgemein zulässig:  
- Lebensmittelmarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m²;

## 2. Maß der baulichen Nutzung

**2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl** (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

**2.2 Maximale Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 12 m festgesetzt.

Für das SO1-Gebiet werden als Bezugspunkte die Oberkanten der baulichen Anlagen sowie die Oberkante der Fahrbahnmitte der das Grundstück erschließenden Straße („Zum Feldkamp“) bestimmt.

Für das SO2-Gebiet werden als Bezugspunkte die Oberkanten der baulichen Anlagen sowie die Oberkante der Fahrbahnmitte der Selstedter Straße K 58 bestimmt.

Bemessungspunkt ist jeweils die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Grundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

**3. Abweichende Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 15, 20, 25 a/b und § 9 (1a) BauGB)

**4.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortheimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Pflanzlisten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 m x 1,5 m festgesetzt.

**4.2 Liste der standorttypischen Gehölze**

- (1) Bäume:
- Stiel-Eiche Quercus robur
  - Hainbuche Carpinus betulus
  - Winter-Linde Tilia cordata
  - Feld-Ahorn Acer campestre
  - Eberesche Sorbus aucuparia
  - Sand-Birke Betula pendula
- (2) Sträucher:
- Weißdorn Crataegus spec.
  - Hundsrose Rosa canina
  - Traubenkirsche Prunus padus
  - Schlehe Prunus spinosa
  - Haselnuss Corylus avellana
  - Salweide Salix caprea

**5. Lärmschutz** (§ 9 (1) 24 BauGB)

**5.1 Lärmschutzwände und Einhausungen**

In Zusammenhang mit Anlieferungen im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 06:00 Uhr und zum Schutz von in der Nachbarschaft befindlichen Wohnnutzungen ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich für die geplante Anlieferungszone einzuhausen. Die Einhausung sollte eine Länge von mindestens 8 m aufweisen und kann auf ihrer östlichen Seite offen sein. Die Konstruktion ist geschlossen, also ohne Spalten, auszuführen und kann beispielsweise durch Standard Sandwichelemente (Stahlblech - Polystyrol - Stahlblech) oder durch 1 - 2 mm starke Stahltrapezbleche erfolgen, die bewertete Schalldämm-Maße von mindestens Rw ≥ 25 dB aufweisen. Zur Reduzierung von Reflexionen ist mindestens die Decke der Einhausung mit einem absorbierendem Material (z.B. Rockfon Facetti) zu belegen.

**5.2 Ausnahmen und Nachweise**

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz oder an die Ausführung der Schallschutzwände resultieren.

**6. Zulässigkeit von Vorhaben** § 12 (3a) iV.m. § 9 (2) BauGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungs- und Erschließungsvertrag verpflichtet.

## Hinweise

**1. Bodendenkmale**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Knochensplitter, 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.

**2. Wallhecken**

Die im Plangebiet befindlichen Wallhecken sind gemäß § 22 NNatG geschützt und dürfen ohne Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde weder beseitigt noch beeinträchtigt werden.

**3. Anbaubeschränkungen an der Kreisstraße K58**

In einem Streifen von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand parallel zur K 58 ist eine Bebauung gemäß § 24 NStrG nicht zulässig. Über die Zulässigkeit von Ausnahmen entscheidet die Straßenbaubehörde. Innerhalb einer Zone von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

**4. Wasserschutzzone III B**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Wulsdorf. Die für diese Zone erlassenen Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

**5. 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.

## 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 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 66 „SO-Gebiet Zum Feldkamp“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

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

## Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.11.2014 die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 66 „SO-Gebiet Zum Feldkamp“, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 20.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

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

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.07.2015 dem Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 66 „SO-Gebiet Zum Feldkamp“, und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichsten bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 03.08.2015 bis 04.09.2015 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

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

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 66 „SO-Gebiet Zum Feldkamp“, nach der Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 08.10.2015 als Satzung gem. § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

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

## Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 66 „SO-Gebiet Zum Feldkamp“, ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

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

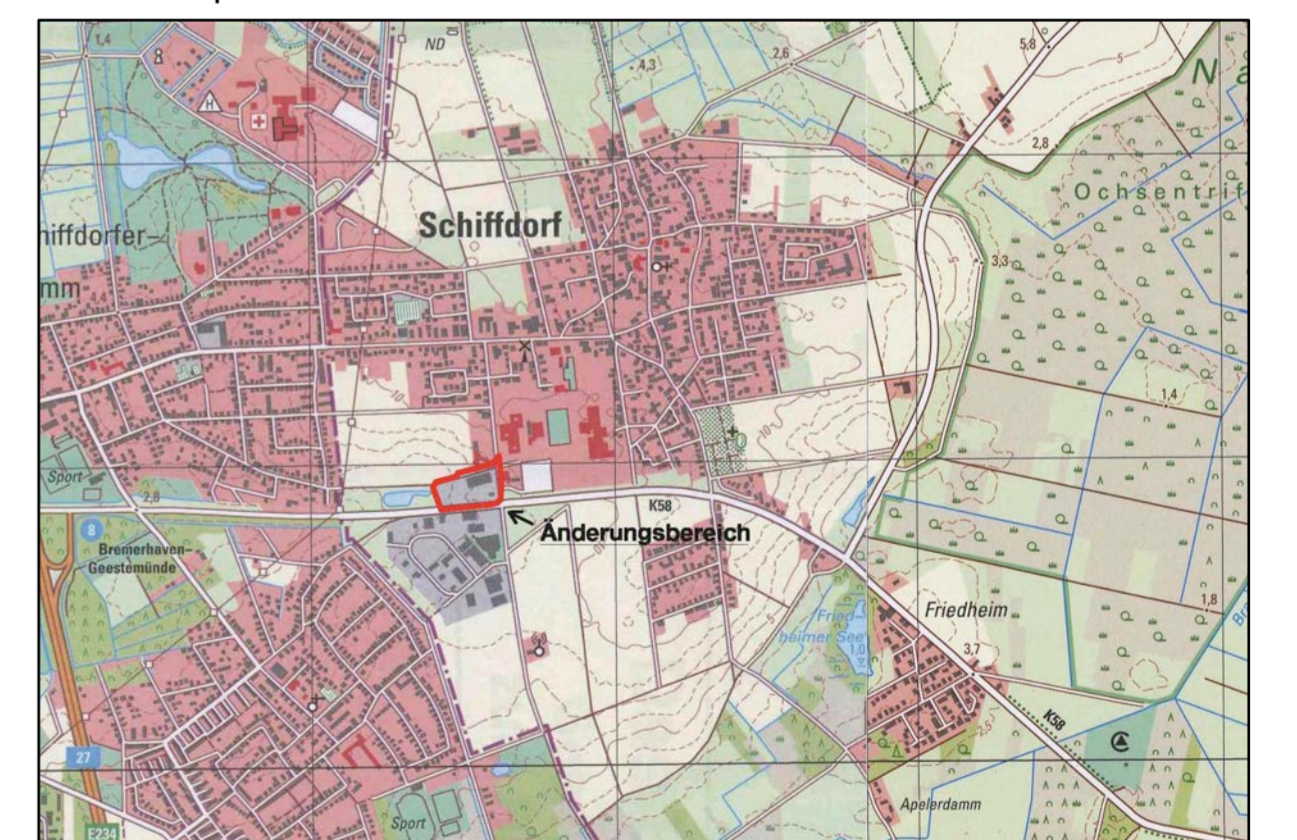
## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 66 „SO-Gebiet Zum Feldkamp“, 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



**Kartengrundlage:**  
Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

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

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

....., den .....  
(Ämtliche Vermessungsstelle) (Unterschrift)

**Planverfasser**

Planungsbüro Dierk Brockmüller  
Stadtplaner Architekten Hamburg  
www.brockplan.de

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

GEMEINDE SCHIFFDORF  
LANDKREIS CUXHAVEN

VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN NR. 66  
„SO-GEBIET ZUM FELDKAMP“  
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

14.09.2015