

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind, mit Ausnahme von Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO, ausnahmsweise zulässig.
- NEBENANLAGEN UND GARAGEN** (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO entlang der festgesetzten Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind entlang der festgesetzten Verkehrsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- ZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)
 - In dem mit **WA 3** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 4 Wohnungen je Einzelhaus, höchstens 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte und höchstens 1 Wohnung je Hausgruppenelement zulässig.
 - In dem mit **WA 4** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus, höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte und höchstens 1 Wohnung je Hausgruppenelement zulässig.
 - In dem mit **WA 5** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
 - In dem mit **WA 6** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist höchstens 1 Wohnung je Einzelhaus zulässig.
- FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND** (§ 9 (1) NR. 10 BAUGB)

Innere der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist jegliche Versiegelung und die Errichtung von baulichen Anlagen, einschließlich Einfriedungen, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)
 - Die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit & Erholung“ ist als Multifunktionsfläche mit Aufenthaltsqualität zu gestalten. Dies kann sowohl Spiel- als auch Park-Elemente zum Verweilen beinhalten. Eine eventuelle Gehölzbegegnung auf der Fläche soll sich im Sinne der Klimaschutzfunktion aus standortgerechten schattenspendenden Bäumen und Sträuchern sowie Obstgehölzen zusammensetzen. Die Fläche ist so zu gestalten, dass sie darüber hinaus als Versickerungsfläche dienen kann. Kompost- oder Materiallagerungen sind nicht zulässig.
 - Die Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Versickerungsmulden“ dienen der Durchgrünung und der Versickerung von Oberflächenwasser. Baumanpflanzungen und Grundstückszufahrten sind zulässig.
 - Die Öffentlichen Grünflächen mit der nachrichtlichen Übernahme „Geschützte Landschaftsbestandteile“ dienen dem Erhalt der Wallhecken und Gehölze. Abgängige Bäume sind jeweils durch Neuanpflanzungen standortgerechter, einheimischer Gehölze gleichartig zu ersetzen.
 - Die Privaten Grünflächen sind als Rasenflächen ohne weitere Anpflanzungen herzustellen und auf die Grundflächenzahl der zugehörigen Grundstücke in den jeweiligen Allgemeinen Wohngebieten anzurechnen. Jegliche Versiegelung und die Errichtung von baulichen Anlagen, einschließlich Einfriedungen, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Kompost- oder Materiallagerungen sind nicht zulässig.
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)

Die eingezeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb des Rad- und Fußweges sind zugunsten der angeschlossenen Grundstückseigentümer sowie Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

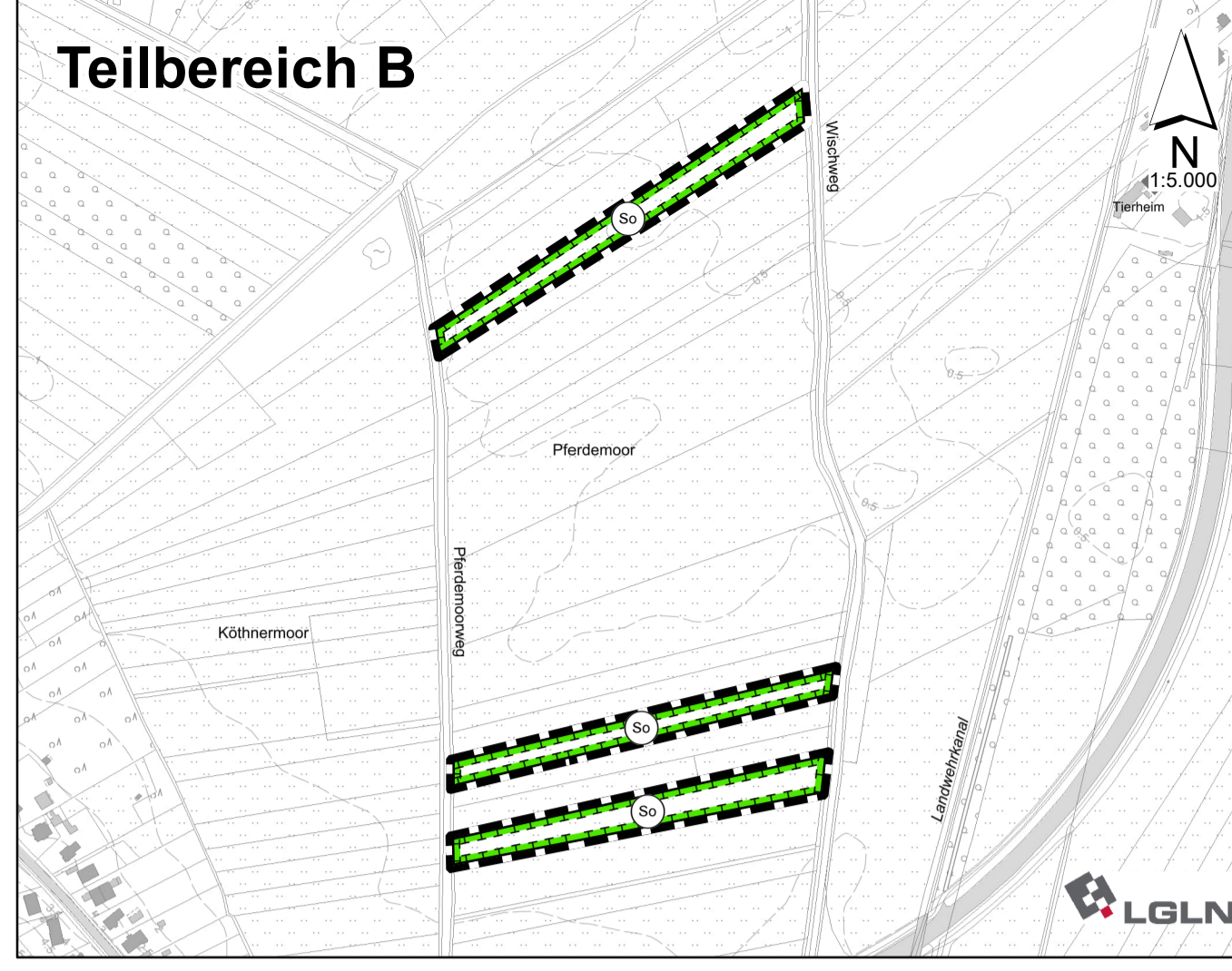
- OBERFLÄCHENWASSERBESEITIGUNG** (§ 9 (1) NR. 18 BAUGB)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten ist das auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
 - In den mit **WA 1** und **WA 2** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten muss das Füllmaterial der Geländeauffüllung eine gute Durchlässigkeit mit $k_f \geq 5 \times 10^{-4}$ m/s aufweisen. Bindige Böden sind ungeeignet. Hoffflächen und Stellplätze sind überwiegend durchlässig zu befestigen (z.B. Kiesbelag, Rasengittersteine, Rasenschutzplatten etc.). Barrierfreie Wege und Stellplätze sind hiervon ausgenommen.
 - Innere der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft sind Versickerungsmulden mit einer Böschungneigung von 1:2 und einer mittleren Muldentiefe von 30 cm anzulegen. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit & Erholung“ ist abweichend eine Böschungneigung von 1:5 vorzusehen.
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)
 - Zur Durchführung des Plangebietes sind in den mit **WA 3** bis **WA 6** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten pro Baugrundstück entweder
 - 1 standortgemäßer und gebietstypischer klein Kroniger Laubbaum wie Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata'), Weiß- und Roldorn in Arten u. Sorten (*Crataegus spec.*), Säulen-Eiche (*Quercus robur* 'Fastigiata'), Säulen-Eberesche (*Sorbus aucuparia* 'Fastigiata') oder Klein Kronige Winterlinde (*Tilia cordata* 'Rancho'), in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm
 - oder alternativ 1 Hochstamm-Obstbaum aus anzutreffenden Lokalsorten in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 14 – 16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dies können z.B. sein: Altländer Pfannkuchen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Büttners Rote Knorpelkirsche.

Umsetzung: Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrich) zu fixieren. Die Bäume sind von den Grundstückeigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Einzug zu pflanzen. Bei Ausfällen ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.
 - In den mit **WA 1** und **WA 2** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind pro Baugrundstück 2 Bäume nach obenstehender Auswahl und Umsetzung zu pflanzen.
 - Innere der Verkehrsflächen sind mindestens 6 Einzelbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm anzupflanzen. Die Bäume dürfen auch in den Versickerungsmulden entlang der Verkehrsflächen untergebracht werden. Die Pflanzflächen für Bäume im Straßenraum müssen jeweils eine Größe von mindestens 6 m² und die jeweiligen Pflanzgruben ein Volumen von mindestens 12 m³ aufweisen sowie mit speziell für überbaubare Pflanzgruben geeigneten Substraten verfüllt und gegen Überfahren geschützt werden.

Artenauswahl: Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata'), Säulen-Eiche (*Quercus robur* 'Fastigiata'), Klein Kronige Winter-Linde (*Tilia cordata* 'Rancho'), Blumeneiche (*Fraxinus ornus*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) oder Thüringische Mehlbeere (*Sorbus x thuringica* 'Fastigiata') sowie weitere geeignete Bäume, gemäß der GALK-Straßenbaumliste.

Umsetzung: Die Anpflanzungen erfolgen in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Planstraße. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- ERHALT VON BÄUMEN** (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

Die festgesetzten Einzelbäume sind vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind jeweils durch Neuanpflanzungen standortgerechter, einheimischer Laubbäume gleichartig zu ersetzen. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum gemäß DIN 18920 und R SBB zu schützen.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- MASSNAHMENFLÄCHEN** (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)
 - In der mit **MA** gekennzeichneten Maßnahmenfläche ist in zwei Meter Breite (Wallfuß) und 70 bis 80 cm Höhe (nach Sackung) eine Strauch-Baum-Wallhecke anzulegen. Der Wallkörper wird mit dem Austausch der Entwässerungsmulden auf dem Flurstück hergestellt. Auf dem Grat werden im Abstand von ca. 8 m heimische Laubbäume gepflanzt. Ergänzt wird die Bepflanzung mit heimischen Sträuchern, welche in Gruppen von jeweils 3 – 4 Exemplaren der gleichen Gehölzarten zweireihig mit Pflanzabständen von ca. 1,25 m im Dreiecksverband gepflanzt werden. Die Pflanzung erfolgt entsprechend DIN 18915-18920 mit Baumschularen mit Qualitäts- und Herkunftsnachweis durch Lieferschein. Bei der Qualität handelt es sich um verpflanzte Sträucher mit 3 – 4 Trieben, 60 – 100 cm bzw. bei Baumartigen als leichte Heister, 100 – 150 cm.

Zu verwendende Gehölze:

Bäume	Sträucher
- Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	- Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)
- Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	- Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
- Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	- Faulbaum (<i>Fraxinus alnus</i>)
- Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	- Hundrose (<i>Rosa canina</i>)
- Vogeleibere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	- Salweide (<i>Salix caprea</i>)
	- Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)

Zum Schutz der Neuanpflanzung sind ein Wildschutzzaun aus rehwild- und kaninchensicherem Knetringelgeflecht (Höhe 1,60 m) hergestellt und nach 5 – 8 Jahren wieder zurückgebaut. Es wird eine dreijährige fachgerechte Entwicklungsphase inklusive Wässerung durchgeführt. Ausfälle von mehr als 10 % sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen, bei Hochstämmen alle Ausfälle.
 - In den mit **MA** gekennzeichneten Maßnahmenflächen ist der Wallkörper im östlichen Bereich des Walls, welcher keine Erhöhung mehr aufweist, zu entwickeln und instand zu setzen. Der bestehende Gehölzanteil des Walles ist mit einer zweireihigen Strauchbepflanzung zu ergänzen. Diese ist mit einem Pflanzabstand von ca. 1,25 m im Dreiecksverband aus Gruppen von jeweils 3 – 4 Exemplaren der gleichen Gehölzarten anzulegen. Die Pflanzung erfolgt entsprechend DIN 18915-18920 mit Baumschularen mit Qualitäts- und Herkunftsnachweis durch Lieferschein. Bei der Qualität handelt es sich um verpflanzte Sträucher mit 3 – 4 Trieben, 60 – 100 cm.

Zu verwendende Sträucher:

 - Haselnuss (*Corylus avellana*)
 - Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Faulbaum (*Fraxinus alnus*)
 - Hundrose (*Rosa canina*)
 - Salweide (*Salix caprea*)
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Zum Schutz der Neuanpflanzung sind ein Wildschutzzaun aus rehwild- und kaninchensicherem Knetringelgeflecht (Höhe 1,60 m) hergestellt und nach 5 – 8 Jahren wieder zurückgebaut. Es wird eine dreijährige fachgerechte Entwicklungsphase inklusive Wässerung durchgeführt. Ausfälle von mehr als 10 % sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen, bei Hochstämmen alle Ausfälle.
 - In den mit **MA** gekennzeichneten sonstigen Maßnahmenflächen im Teilbereich B (Flurstücke 120/1, 102/1 und 50/1 der Flur 2 in der Gemarkung Altwerlde) ist auf einer Gesamtfläche von ca. 16.870 m² die Umwandlung eines Sonstigen feuchten Intensivgrünlandes (GIF) in ein sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF) vorgesehen.

Bewirtschaftungsaufgaben:

 - Die Flächen dürfen ausschließlich als Grünland bewirtschaftet werden.
 - Die Grünflächen dürfen erst ab dem 15. Juli eines jeden Jahres gemäht und maximal als zweischürige Mähweide bewirtschaftet werden (Mulchen ist nicht gestattet) oder
 - ab dem 15. Juli gemäht und anschließend mit zwei Rindern oder Pferden pro Hektar - berechnet werden nur grasfressende Tiere - nachbeweidet werden (Mähweide) oder
 - ab dem 01. Juni eines jeden Jahres als Standweide mit zwei Rindern oder Pferden pro Hektar - berechnet werden nur grasfressende Tiere - bewirtschaftet werden.
 - Zum Schutz der Tierwelt darf beim ersten Schnitt nur von einer Seite aus oder von innen nach außen gemäht werden.
 - Eine Zufütterung der Weidetiere ist nicht gestattet.
 - Die Weidetiere sind bis zum 20. Oktober eines jeden Jahres von der Nutzfläche zu nehmen (keine Winterbeweidung).
 - Einzäunung nur mit ortsüblichem festen Weideweiszaun oder mobilem Elektrozaun. Portionsweide ist nicht gestattet. Keine Entmischung von Viehbeständen.
 - Das Mähgut ist im Laufe des Bewirtschaftungsjahres vollständig abzuführen und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.
 - Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 01.03. und nach dem 01.07. eines jeden Jahres gestattet.
 - Umbruch und/oder Fräsen mit Neuanfaat, Schiltsaat u.ä. sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 01. August.
 - Ein Ausmähen der Nutzflächen zur Grünlandpflege ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet. Kleinere Mengen des dabei anfallenden Mähgutes können liegen bleiben.
 - Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gruppen und Gräben bleibt zulässig in der Zeit vom 01.09. bis 01.03 eines jeden Jahres.
 - Eine Beregnung der Nutzflächen ist unzulässig.
 - Eine Entzugs-Düngung mit mineralischen Düngestoffen mit 50 kg N/20 kg P/40 kg K pro Hektar und Jahr oder mit Festmist ist bis zum 01.03. und nach dem 15.07. gestattet.
 - Silage- und Futtermittel dürfen nicht angelegt werden. Kein Lagern von Rundballen.
 - Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen.
 - Eine Änderung der Nutzungstermine ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmsweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt wurde.
 - Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den laut Umweltbericht gewollten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können Bewirtschaftungsaufgaben in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geändert werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

In den mit **WA 1** und **WA 2** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird der Orientierungswert aus dem Beiblatt der DIN 4109 durch Verkehrslärmimmissionen überschritten. Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten daher folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für den Lärmgebebereich III einhalten. Mindestens ist für die Fassaden ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im Plangebiet einzuhalten.

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 84 NBAUO

- DÄCHER** (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad als Gründach herzustellen. Eine Kombination mit Anlagen zur Solarenergienutzung, die eine Neigung ab 15 Grad aufweisen, ist zulässig.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dächer mit einer Neigung ab 15 Grad (mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen) mit Dachziegeln und Dachsteinen in den Farbönen „rot“, „rotbraun“ und „anthrazit“ herzustellen. Dacheneindeckungen mit glänzender Oberfläche werden nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.
 - Ausgenommen von den o.g. Örtlichen Bauvorschriften für Dächer sind außerdem:
 - untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergärten),
 - Vorbauten, die bis zu 2,50 m aus der Fassadenfront bzw. Fassadeneinfucht herausragen. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/3 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten,
 - Eingangsüberdachungen und Dachaufbauten (Gauben), wenn sie im Gesamtbild untergeordnet sind.
 - GEBÄUDEHÖHE** (§ 84 (3) NR. 2 NBAUO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten darf die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe (GBH) nicht überschritten werden.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante der Erdgeschossfußböden (OKFF) eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
 - Bezugspunkt für die maximal zulässige GBH und OKFF ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.
 - EINFRIEDUNGEN** (§ 84 (3) NR. 3 NBAUO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen und Grünflächen nur als Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen oder eingegrübelte/berankte Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.
 - NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN** (§ 84 (3) NR. 4 NBAUO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind als ökologischen Grünflächen, die nicht für bauliche Anlagen gem. § 2 Abs. 1 NBAUO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Stein-, Schotter- und Kiesgärten sowie sonstige ungenutzte Versiegelungen sind unzulässig.
- HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
- Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBAUO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig die Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBAUO können gem. § 80 Abs. 5 NBAUO mit Geldbußen geahndet werden.

HINWEISE

- RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIESEN BEBAUUNGSPLAN SIND:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (KommVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).

Niedersächsisches Bauordnung (BauNO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- BODENFUNDE**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongeschichten, Holzkohlenansammlungen, sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren dieser Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Cuxhaven unverzüglich gemeldet 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, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Cuxhaven vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- ALTLAGERUNGEN / ALTLASTENSTANDORTE**

Altlagierungen bzw. Altlastenstandorte sind nicht bekannt. Sollten sich Hinweise auf Altlagierungen auf dem Baugebiet ergeben, ist die Untere Abfallbehörde der Stadt Cuxhaven sofort zu informieren.
- ENERGETISCHE HINWEISE**

Bei der Anordnung der Gebäude soll eine gegenseitige Verschattung weitgehend vermieden werden, so dass solare Gewinne nutzbar sind. Die Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen, also ein günstiges Verhältnis von Gebäudevolumen zu beheizbarem Gebäudevolumen (AV-Verhältnis) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Daher ist der Verzicht auf Dachgauben (statt dessen Vollgeschosse und flachere Dächer), Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll. Weitere Möglichkeiten zur Reduktion des Energieverbrauchs liegen in der Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und kleinen Fenstern nach Norden.
- SCHUTZ VON WALLHECKEN**

Innere der nachrichtlich übernommenen Flächen für Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzgesetzes befinden sich Wallhecken gem. § 22 Abs. 3 NatschG. Diese sind entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bodenauffüllungen und Abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich der Wallhecken sind nicht zulässig.
- EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN**

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung vom November 1989 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259), geändert: Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941). Außerdem kann die DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 und in der Neufassung vom Januar 2018 im Rathaus der Stadt Cuxhaven (Fachbereich 6, Abteilung 6.1 „Baufeldplanung und Stadtentwässerung“) während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- ARTENSCHUTZ**

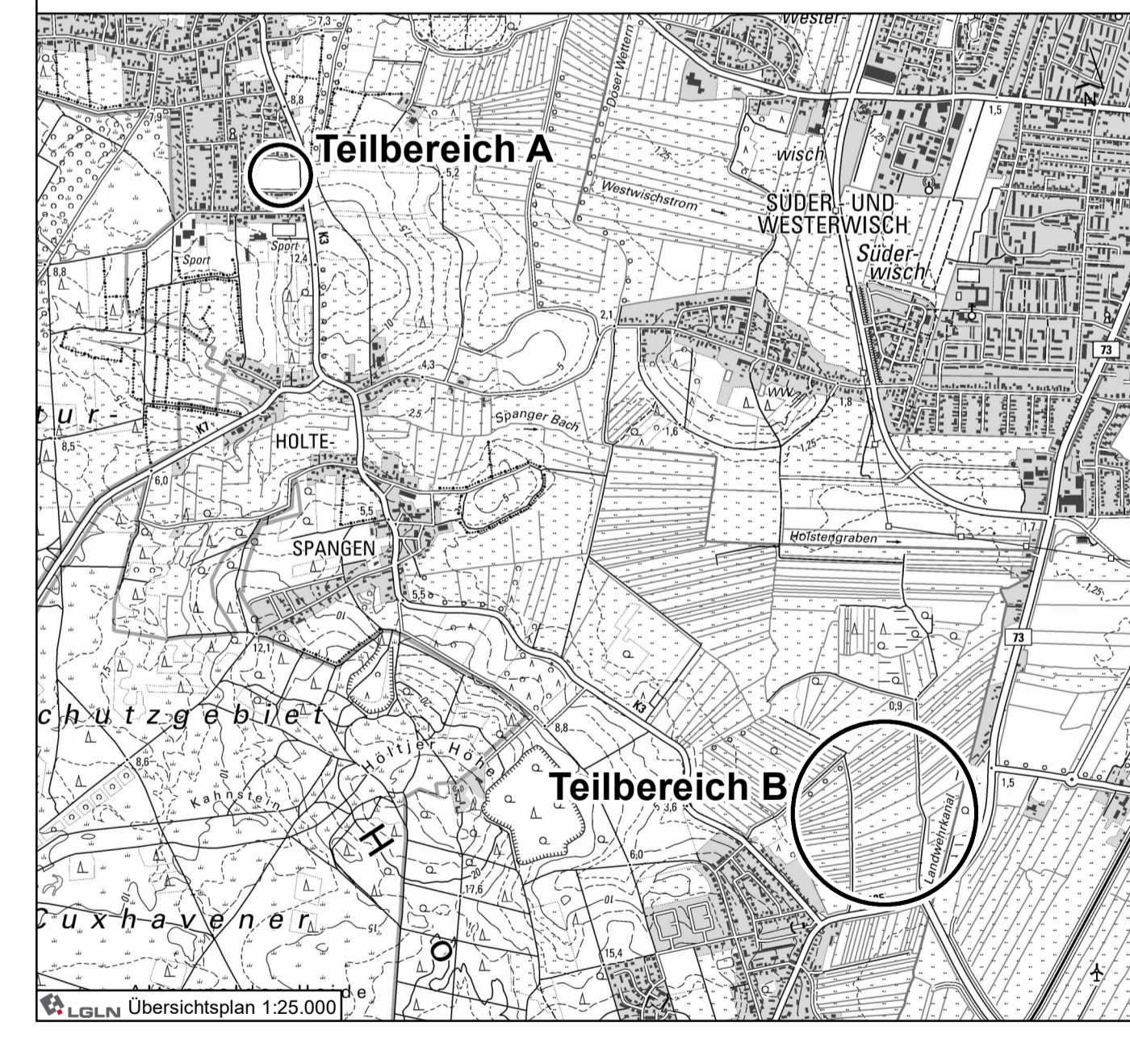
Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Gehölzbesetzungen sind grundsätzlich ebenfalls außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 NatschG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Weiterhin sollte über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sichergestellt werden, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden und keine überwinternden Igel zu Schaden kommen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung	WAT - WAE Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BAUGB, § 4 BAUGB)	
2. Maß der baulichen Nutzung	GRZ Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BAUGB, § 16 (2) Nr. 1 BAUGB) I / III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BAUGB, § 16 (2) Nr. 3 BAUGB) GBH Gebäudehöhe als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BAUGB, § 16 (2) Nr. 4 BAUGB)	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	o Offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BAUGB, § 22 (2) BAUGB) E / ED Nur Einzelhäuser / Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BAUGB, § 22 (2) BAUGB) Baugrenze mit überbaubaren Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 BAUGB, § 22 (2) BAUGB)	
4. Verkehrsflächen	Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BAUGB) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BAUGB)	<input checked="" type="checkbox"/> Geschwindigkeitsreduzierter Bereich <input checked="" type="checkbox"/> Öffentliche Parkplätze <input checked="" type="checkbox"/> Privatweg <input checked="" type="checkbox"/> Rad- und Fußweg <input checked="" type="checkbox"/> Bushaltestelle
5. Ver- und Entsorgung	Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 und Nr. 14 BAUGB)	<input checked="" type="checkbox"/> Mülltonnensammelplatz <input checked="" type="checkbox"/> Trafostation
6. Grünflächen	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BAUGB)	<input checked="" type="checkbox"/> Freizeit & Erholung (öffentl.) <input checked="" type="checkbox"/> Private Grünflächen
7. Wasserflächen	Versickerungsmulden (§ 9 (1) Nr. 18 BAUGB)	
8. Naturschutz	Anlage / Entwicklung von Wallhecken (§ 9 (1) Nr. 25 BAUGB) Sonstige Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 25 BAUGB) Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BAUGB)	
9. Sonstige Planzeichen	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BAUGB) Flächen mit Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BAUGB) Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BAUGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (1) Nr. 10 BAUGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 (1) BAUGB)	
10. Nachrichtliche Übernahmen	Geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken) (§ 9 (1) BAUGB)	

Stadt Cuxhaven

Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 105 Teilbereich 2

"Westlich der Spanger Straße" - Teilbereiche A-B

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB