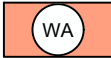
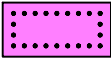
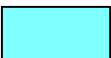


Bebauungsplan Nr. 222 „Fort Thomsen“

PLANZEICHENERKLÄRUNG		TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. §§ 4 u. 11 BauNVO)		
	Allgemeines Wohngebiet	
	Sonstige Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Bauhof	Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb der technischen Kurverwaltung der Stadt Cuxhaven mit Büro- und Sozialräumen, Werkstätten, Fahrzeughallen, Lagergebäuden und Lagerflächen.
Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)		
	Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung	
	Feuerwehr	Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen der Feuerwehr mit Büro- und Sozialräumen, Gerätehaus, Fahrzeughalle, erforderliche Außenflächen u.a. Übungs- und Aufstellflächen und Einstellplätzen.
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. §§ 16, 18 u. 19 BauNVO)		
0,8	Grundflächenzahl	
l	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß	
Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 22 Abs. 2 u.4 u. § 23 BauNVO)		
a	abweichende Bauweise	Die abweichende Bauweise weicht von der offenen Bauweise dahingehend ab, dass auch Baukörperlängen von 50m zulässig sind.
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
	überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche	Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Lagerplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.v.m. §§16 und 18 BauNVO)		
GH _{max} = 12 m	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH=Gebäudehöhe	Der Obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße mittig vor dem Baugrundstück. Für technische Einrichtungen wie Fahrstuhlschächte, Lüftungseinrichtungen, Lichtkuppeln und ähnliches sind Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe ausnahmsweise zulässig.
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung	
	Geschwindigkeitsreduzierter Bereich	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
	Private Grünfläche	
Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)		
	Entwässerungsgraben	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)		
	Erhalt von Bäumen und Gehölzstrukturen Einschl. eingemessene Kronen- und Gehölztraufe	Die einschließlich ihrer Kronen- und Gehölztraufen eingemessenen und im Plan zeichnerischen festgesetzten Bäume und Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Bei Abgängen der festgesetzten Bäume/ Gehölzstrukturen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind Ersatzpflanzungen ausschließlich mit standortheimischen Gehölzen vorzunehmen. Es sind Pflanzen aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ zu verwenden.
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)		

Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB))



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

Hinweise

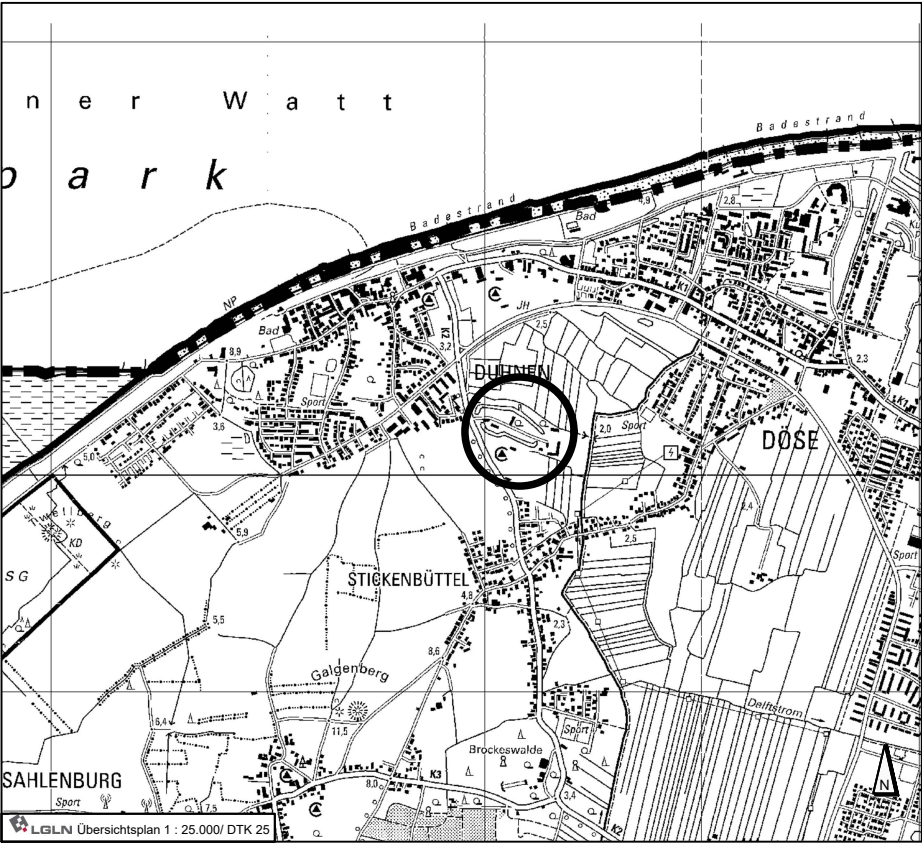
Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken 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.

Altablagerungen/ Altstandorte

Altablagerungen bzw. Altstandorte sind nach Aktenlage nicht bekannt. Nach Informationen der Unteren Abfallbehörde befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes keine Altablagerungen. Sollten sich dennoch Hinweise auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugebiet ergeben, ist die Untere Abfallbehörde der Stadt Cuxhaven sofort zu informieren.

Stadt Cuxhaven
Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 222
" Fort Thomsen "

M 1 : 1.000

Entwurf
Stand: Oktober 2021

Gez.: Be

Geplottet: Oktober 2021

Geä: