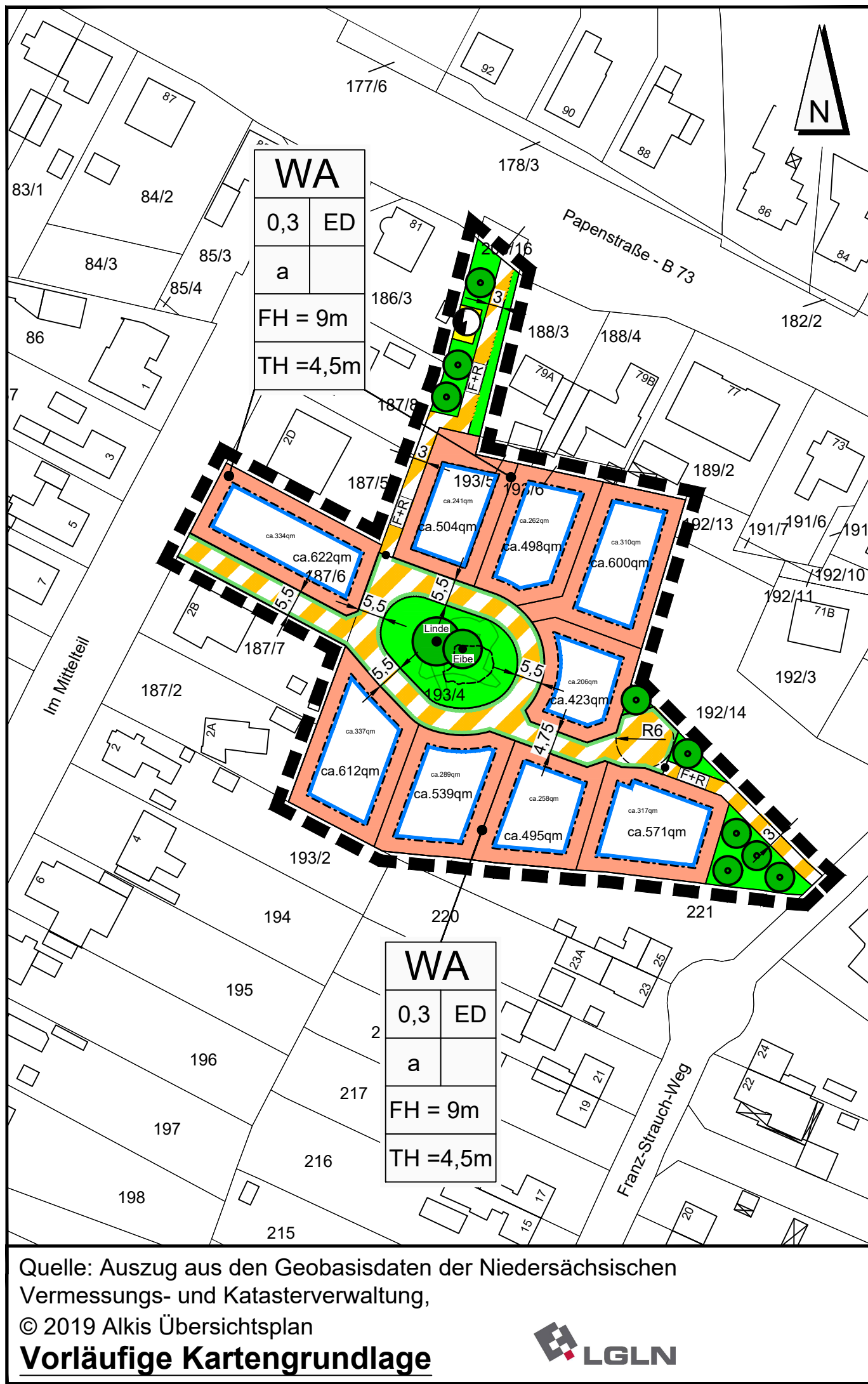




Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen zum

Bebauungsplan Nr. 223 „Östlich Mittelteil“

PLANZEICHENERKLÄRUNG		TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. §§ 4 BauNVO)		
	Allgemeines Wohngebiet	Neben Wohngebäuden sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Beherbungsbetriebe, Ferienhäuser, Ferienappartements, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, für Gartenbaubetriebe und für sportliche Zwecke sowie auch Tankstellen sind nicht zulässig.
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. §§ 18 u. 19 BauNVO)		
0,3	Grundflächenzahl	
Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB i.v.m. § 22 (2 u. 4) u. § 23 BauNVO)		
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte sind jeweils zwei Wohneinheiten zulässig.
a	abweichende Bauweise	Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörperlängen von max. 20m zulässig.
	Baugrenze	
	überbaubare Fläche	
	nicht überbaubare Fläche	Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, gilt generell die zulässige Überschreitung der GRZ von 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO.
Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)		
FH _{max} = 9 m	Firsthöhe als Höchstmaß (siehe hierzu örtliche Bauvorschriften)	Bezugspunkt für First- und Traufhöhe ist jeweils die Oberkante der Randeinfassung der Erschließungsstraße mittig vor dem Baugrundstück. Die Traufe in diesem Sinne wird durch den äußeren Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut gebildet. Die Firsthöhe in diesem Sinne ist der höchste Punkt des geneigten Daches.
TH _{max} = 4,5 m	Traufhöhe als Höchstmaß (siehe hierzu örtliche Bauvorschriften)	
Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
F + R	Zweckbestimmung: Geschwindigkeitsreduzierter Bereich Fuß- und Radweg	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)		
	Zweckbestimmung: Elektrizität	
Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)		
	Öffentliche Grünfläche	
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)		
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)		
Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)		
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO
Auf Grund der kleinteiligen, überwiegend durch traditionelle Einfamilienhausbebauung geprägten Bebauungsstruktur werden örtliche Bauvorschriften Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 80 und 84 NBauO erlassen. Gestaltungsziel ist es, diese ortstypische Baugestalt mit klassischen Dachformen und Dachausbildungen auch hinsichtlich der geplanten baulichen Nachverdichtung zu bewahren. Ein weiterer Aspekt sind klimaschutzwirksame Gestaltungsmaßnahmen wie begrünte Flachdächer und Einfriedungen in Form von Hecken oder begrünten Zäunen. Der räumliche und sachliche Geltungsbereich bezieht sich auf den gesamten Bebauungsplanbereich.
Es werden folgende örtliche Bauvorschriften in die Bebauungsplanung eingestellt. Die Dachneigung der Hauptgebäude muss zwischen 35° und 55° betragen. In davon abweichender Dachneigung und Dachausbildung einschließlich einer Flachbauweise sind zulässig: - untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergärten), Vorbauten, die bis zu 2,50 m aus der Fassadefront bzw. Fassadenflucht heraustreten. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf ½ der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Vorbauten wie Kapitängiebel, Ständerker, Wintergärten dürfen die zulässige maximale Traufhöhe von 4,5 m überschreiten. - Eingangsüberdachungen und Dachaufbauten (Gauben), wenn sie im Gesamtbild untergeordnet sind, - Garagen gem. § 12 BauNVO, - und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist vorwiegend mit Dachziegeln und Dachsteinen in den Farbtönen „rot“, „rotbraun“ und „anthrazit“ herzustellen. Dacheindeckungen mit glänzender Oberfläche werden nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.
Dachbegrünung Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung unter 15 Grad sind zu begrünen.
Einfriedungen Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen nur als Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen oder eingegrünzte/berankte Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, um den Straßenraum optisch nicht zu verkleinern und durch die Begrünung eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden. Die Regelung dient zugleich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, da die Zufahrten, Kreuzungs- und Kurvenbereiche von den Verkehrsteilnehmern besser einsehbar sind. Zudem werden mit übersichtlichen Straßen- und Vorgartenbereichen attraktive und gut einsehbare öffentliche und halböffentliche Räume geschaffen.
Nicht überbaute Flächen In dem Allgemeinen Wohngebiet sind aus ökologischen Gründen Flächen, die nicht für bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 NBauO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Stein-, Schotter- und Kiesgärten sowie sonstige ungenutzte Versiegelungen sind unzulässig.

Stadt Cuxhaven

Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 223

"Östlich Mittelteil"

mit örtlichen Bauvorschriften

M 1 : 1.000

Stand: April 2022

Gez.: Be

Geplottet: April 2022

Abt. 6.1 Bauleitplanung und Stadtentwicklung / Ku

Entwurf

Geä:

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.