PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Absatz 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 Absatz 2 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Stadt Cuxhaven am ..... diesen Bebauungsplan Nr. 216 "Hafenkopf Alter Fischereihafen", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Cuxhaven, den . .20

STADT CUXHAVEN
Oberbürgermeister
(L.S.)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 216 "Hafenkopf Alter Fischereihafen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich in den Cuxhavener Nachrichten bekannt gemacht worden, darüber hinaus auch auf der Homepage der Stadt Cuxhaven.

Cuxhaven, den . .20

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:
(L.S.)
Stadtbaurat

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: *Liegenschaftskarte*
Maßstab 1: 1.000 (im Original)

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Dipl.- Ing. Carsten Bruns
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Rathausstraße 3
© 2023 27711 Osterholz-Scharmbeck

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.10.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich

Cuxhaven, den . .20

ÖBVI
(L.S.)
Bruns

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Cuxhaven, den . .20

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:
(L.S.)
Stadtbaurat

4. Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... ortsüblich in den Cuxhavener Nachrichten bekannt gemacht , darüber hinaus auch auf der Homepage der Stadt Cuxhaven.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt.

Cuxhaven, den . .20

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:
(L.S.)
Stadtbaurat

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Cuxhaven hat den Bebauungsplan Nr. 216 "Hafenkopf Alter Fischereihafen" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Cuxhaven, den . .20

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:
(L.S.)
Stadtbaurat

6. Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem vom Rat der Stadt Cuxhaven am ..... beschlossenen Bebauungsplan Nr. 216 "Hafenkopf Alter Fischereihafen", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit bestätigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Stadt Cuxhaven zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Cuxhaven, den . .20

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:
(L.S.)
Stadtbaurat

7. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden. Eine Hinweisbekanntmachung erfolgte in den Cuxhavener Nachrichten am .....

Cuxhaven, den . .20

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:
(L.S.)
Stadtbaurat

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Cuxhaven, den . .20

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:
Stadtbaurat

9. Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Cuxhaven, den . .20

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:
Stadtbaurat

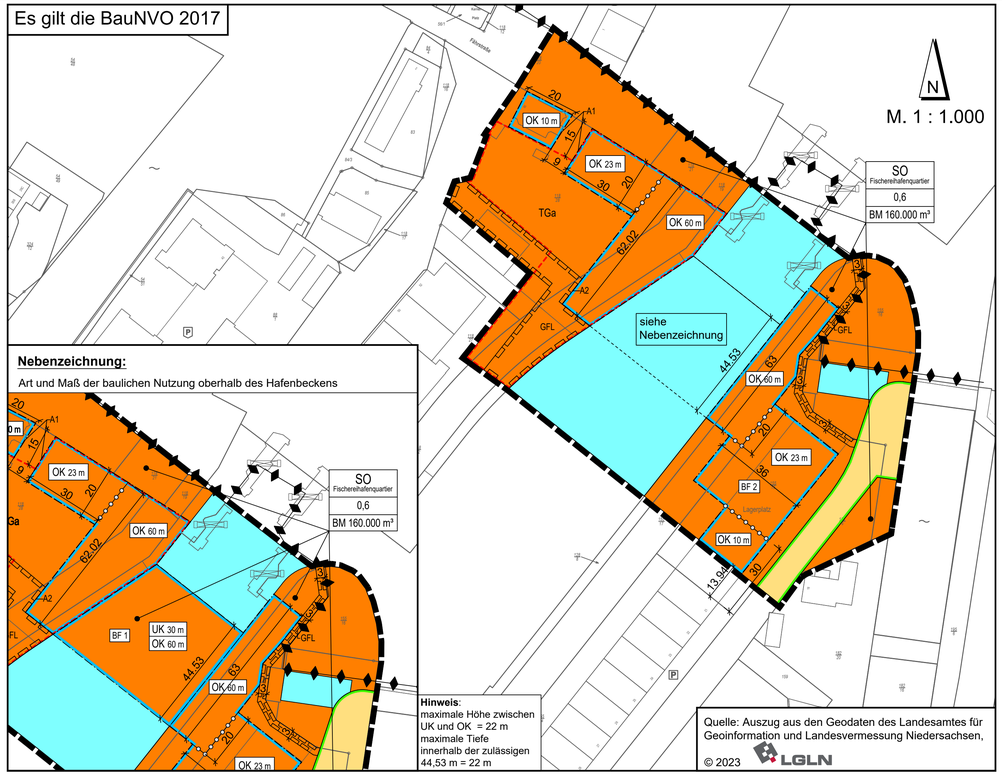
10. Beglaubigungsvermerk

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Kopie) des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.
Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für:

Cuxhaven, den

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage:

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2023 LGLN

Nebenzeichnung:
Art und Maß der baulichen Nutzung oberhalb des Hafenbeckens

Hinweis:
maximale Höhe zwischen UK und OK = 22 m
maximale Tiefe innerhalb der zulässigen 44,53 m = 22 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Fischereihafenquartier"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl

BM 160.000 m³ — Baumasse mit Volumenangabe

UK 30 m, OK 60 m — Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß — UK= Unterkante, OK= Oberkante

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Freizeit- und Wirtschaftshafen

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

TGa — Zweckbestimmung: Tiefgarage

GFL — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen

BF 1 — siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3.4 und 4.2

BF 2 — siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.1

A1-A2 — siehe Textliche Festsetzungen Nr. 6

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3. Altlasten

Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Sollten sich dennoch Hinweise auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugebiet ergeben, ist die Untere Abfallbehörde der Stadt Cuxhaven sofort zu informieren.

4. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Es besteht eine grundsätzliche Prüf- und Erkundungspflicht durch den Bauherrn. Frühzeitig vor Baubeginn sind entsprechende Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Leitungsträgern zu führen.

5. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Handkampfmittel (Minen, Handgranaten o.ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst in Hannover zu benachrichtigen.

6. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Um eine Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Abbruch- und Sanierungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen, d.h. nur von Mitte September bis Anfang März. Vor Beginn von Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die betroffenen Gebäude auf das Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen.

Es liegen keine Hinweise auf Gebäudebrüter oder Fledermäuse vor, jedoch ist eine spätere Besiedlung nicht grundsätzlich auszuschließen, daher kann es auch auf Umsetzungsebene zur Notwendigkeit von Ausweichmöglichkeiten in Form von künstlichen Bruthilfen bzw. Nistkästen an geeigneten Gebäuden in der Umgebung kommen.

Um die Tötung von Vögeln beim Anflug auf große Glasfronten zu vermeiden, ist beim Einbau von Glaselementen Vogelschutzglas zu verwenden (hochwirksame Markierungen der Kategorie A, Reduzierung der Lichtreflexion, Außenreflexionsgrad max. 15%). (Info: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht). Alternativen mit vergleichbarer Wirkung zum Vogelschutz sind zulässig.

Die planungsrechtliche Absicherung zur Maßnahmen zum Vogelschlag erfolgt im weiteren Verfahren nach Detailabstimmung durch eine örtliche Bauvorschrift.

7. Erhaltung von Bäumen

Es sind die Maßgaben zum Baumschutz (DIN 18920, R SBB "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (2023) zu beachten.

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	
Projekt-bearbeiter:	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel	
Datum:	05.05.2025	27.05.2025	02.06.2025	01.07.2025	14.07.2025	

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

(1) Das **Sonstige Sondergebiet „Fischereihafenquartier"** dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbe-, Einzelhandels- Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben. Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Service- und Dienstleistungsbetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- Räume für Ausbildung und Weiterbildung,
- Räume für freie Berufe,
- touristischer kleinteiliger Einzelhandel und Handwerksverkauf sowie Tourismusläden, inkl. Verkauf von dienstleistungs- und handwerksbezogenen Produkten auf unselbständiger Verkaufsfläche (z.B. Kosmetikbedarf, Spielwaren, Papier/Büroartikel, Zeitungen/Zeitschriften, Nahrungs- und Genussmittel),
- spezialisiertes und ergänzendes Einzelhandelsangebot für die Wohnbevölkerung in Cuxhaven sowie für Touristen
- Ausstellung und Verkauf von Waren zur Nutzung erneuerbarer Energien (Schaufenster Energiewende) und zur Nutzung von E-Mobilität,
- Serviced Apartments,
- Tiefgaragen,
- Stellplätze,
- Parkhaus mit oberirdischen und unterirdischen Stellplätzen im Baufenster BF 2,
- Veranstaltungen,
- Hafenbetrieb auf den nicht überbaubaren Flächen.

(2) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.

(3) Haupt- oder Nebenwohnungen sowie Dauerwohnungen und Hausboote sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 216 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

(1) Die Höhe der baulichen Anlagen darf die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudehöhen nicht überschreiten (OK) bzw unterschreiten (UK).

(2) Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes.
Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der privaten Erschließungsstraße, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen.

(3) Für technische Einrichtungen wie Photovoltaik-Anlagen, Fahrstuhlschächte, Lüftungseinrichtungen, Lichtkuppeln und ähnliches sind Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen ausnahmsweise zulässig.

(4) Im Baufenster BF 1 (überbaubare Fläche über der Wasserfläche, siehe Nebenzeichnung) wird die zulässige Gebäudehöhe zwischen dem zulässigen Maß der Mindest- und Maximaloberkante auf 22,00 m begrenzt.

4. Abweichende Bauweise

(1) Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

(2) Im Baufenster BF 1 (überbaubare Fläche über der Wasserfläche, siehe Nebenzeichnung) wird die Gebäudelänge auf 22,00 m begrenzt. Gebäudelänge im Sinne dieser Festsetzung ist die Länge des Baukörpers parallel zur Kaimauer.

5. Baugrenzen

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, (Tiefgaragen und Nebenanlagen) können auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

6. Unterschreitung der Tiefe der Abstandsflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB wird ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Mindestmaß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche gilt folgendes Mindestmaß:

A1 = 0,25 H, jedoch mindestens 3,00 m,

A2 = 0,2 H, jedoch mindestens 3,00 m,

7. Festsetzungen zum Lärmschutz (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzungen nach Lärmschutzgutachten

Die DIN Vorschriften können im Rathaus der Stadt Cuxhaven, Bauverwaltung, Rathausplatz 1, 27472 Cuxhaven eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Nachrichtliche Übernahme

Hauptdeich (i.S.v. § 2 Abs. 1 NDG) und natürliche Bodenerhebungen im Zuge eines Hauptdeiches, soweit sie seinen Zweck erfüllen

Örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung der Fassaden

Als Materialien sind zulässig:

- Klinker/Backstein, Stahl, Glas und Holz,
- Beton.

Beim Einbau von Glaselementen ist Vogelschutzglas zu verwenden (hochwirksame Markierungen der Kategorie A, Reduzierung der Lichtreflexion, Außenreflexionsgrad max. 15%). (Info: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht). Alternativen mit vergleichbarer Wirkung zum Vogelschutz sind zulässig.

2. Dächer

2.1 Die Dächer der Neubauten sind als Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° herzustellen.

2.2 Auf den Flachdächern ist eine Dachbegrünung mit einer Mindest-Substratmächtigkeit von 10 cm anzulegen. Ausgenommen sind Dachflächen mit Photovoltaikanlagen, Dachaufbauten und Lichtbändern etc. sowie Dachterrassen, Aussichtsplattformen und Poolbereiche.

Die örtlichen Bauvorschriften, insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag, werden im weiteren Verfahren konkretisiert und ergänzt.

Hinweise

1. Baudenkmale

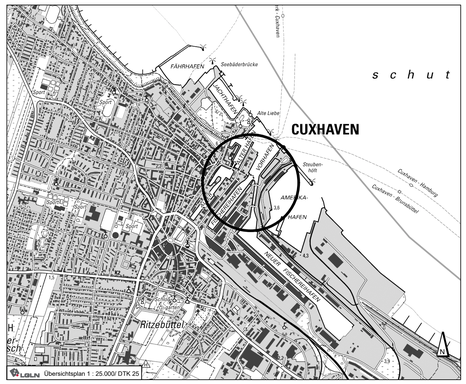
In der Umgebung des Plangebietes befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. "Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt." § 7 NDSchG gilt entsprechend. Sämtliche Baumaßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 10 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische 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 (Stadtarchäologie) 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.

Stadt Cuxhaven

Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 216
"Hafenkopf Alter Fischereihafen"

VORENTWURF

M 1 : 1.000 — Arbeitsstand: 14. Juli 2025

Gez.: RA/AK — Geplottet: Juli 2025

NWP Planungsgesellschaft mbH — Escherweg 1, 26121 Oldenburg — Telefon 0441 97174 -0, Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung — Postfach 5335, 26043 Oldenburg — E-Mail info@nwp-ol.de, Internet www.nwp-ol.de