

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)

WA	Allgemeines Wohngebiet	Neben Wohngebäuden sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Beherbergungsbetriebe, 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 Abs. 2 u. 4 u. § 23 BauNVO)

	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte sind jeweils zwei Wohneinheiten zulässig.
	abweichende Bauweise	Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörperlängen von max. 20m zulässig.
	Baugrenze	
	nicht überbaubare Fläche	Garagen und Carports sind entlang der Straßenfläche in der nicht überbaubaren Fläche unzulässig.
	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 Abs. 4 BauNVO.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

$FH_{max} = 9\text{ m}$	Firsthöhe als Höchstmaß (siehe hierzu örtliche Bauvorschriften)	Bezugspunkt für First- und Traufhöhe ist jeweils die Oberkante der Randerfassung 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.
$TH_{max} = 4,5\text{ m}$	Traufhöhe als Höchstmaß (siehe hierzu örtliche Bauvorschriften)	

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	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 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

	Zweckbestimmung: Elektrizität
--	-------------------------------

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche
--	------------------------

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

	Wasserfläche
--	--------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
--	--

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

	anzupflanzender Baum (Lage symbolisch)
--	--

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

	zu erhaltender Baumbestand
	eingemessener Wurzelbereich und Kronentraufe

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

	Naturdenkmal Eibe
--	-------------------

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

	Lärmpegelbereich IV: Bei Gebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich IV befinden, müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden je nach Außenlärmbelastung, Ausrichtung der Fassade und Raumgeometrie resultierende Schalldämm-Maße von ca. 37 - 40 dB (Anhaltswert, nachzuweisen nach DIN 4109 Büroräume 32,3 35 dB) aufweisen.
	Lärmpegelbereich III: Bei Gebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich III befinden, müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden je nach Außenlärmbelastung und Raumgeometrie resultierende Schalldämm-Maße von ca. 32 - 35 dB (nachzuweisen nach DIN 4109) aufweisen. Für Büroräume kann das Schalldämm-Maß um 5 dB reduziert werden, wobei die Mindestanforderung von 30 dB zu beachten ist (s.u.).

Der Nachweis der Schalldämmung muss auf Grundlage der aktuellen, als Baunorm eingeführten DIN 4109 erfolgen. Der Einzelnachweis kann je nach Lage und Größe des jeweiligen Raumes zu geringeren, aber auch höheren Anforderungen als den in Tabelle 7 dieser Norm (Ausgabe 2018) genannten Lärmpegelbereichen (s.o., Anhaltswerte) führen.

Schutz von Schlafräumen: In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes mit einem Beurteilungspegel von >45 dB(A) nachts sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen; alternativ ist eine lärmtechnische Anordnung vorgenannter Räumlichkeiten vorzusehen.

Auf folgende DIN-Normen wird in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen:
DIN 4109 Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Januar 2018
DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1 Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002
Beiblatt zur DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987

Die DIN-Normen sind unter folgender Adresse einzusehen:
Stadt Cuxhaven
Bauverwaltung
Rathausplatz 1
27472 Cuxhaven
Abteilung 6.1 Bauleitplanung und Stadtentwicklung

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

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 Denkmalbehörde der Stadt Cuxhaven vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Entwässerungsgräben: Das Plangebiet ist in großen Abschnitten von offenen und verrohrten Gräben (Gewässern III. Ordnung) umrahmt. Die vorhandenen Gräben sind zu erhalten und von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu unterhalten.

Der an der Grenze zur Bebauung Papenstraße sowie östlich der Grundstücke Mittelstraße 2a und 2b und nördlich der Mittelstraße 2 vorhandene Graben ist komplett verrohrt. Hierbei handelt es sich um eine private Verrohrung, die Bestandsschutz hat. Durch die Verrohrung hat der Graben aber nicht seine Gewässereigenschaft verloren. Diese Verrohrung ist ebenso von den Grundstückseigentümern zu unterhalten.

Nach Erstellung der Endausbauarbeiten der Baugrundstücke darf bei der Herstellung der Grabenböschungen ein Böschungswinkel von 45° nicht überschritten werden; mit Nachweis der Standfestigkeit ein Böschungswinkel von 60°.

Im Bereich der Gewässer sind Nebengebäude wie Carports, Gartenhäuser etc. sowie Nebenanlagen gemäß den zurzeit geltenden Baubestimmungen nur in einem Abstand von 3 Metern von der Grabenböschungsoberkante, bzw. in den verrohrten Bereichen 2,50 Meter von der äußeren Bauwerkskante (Rohraußenkante) an, zulässig, um auf Dauer die Unterhaltung der Gewässer zu sichern.

Altlagerungen/ Altstandorte

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

Anmerkung: Im Rahmen der durchgeführten geotechnischen Bodenuntersuchungen des GEOLOGISCHEN BÜROS SCHMIDT vom 04.11.2021 haben sich keine Hinweise ergeben, die auf das Vorhandensein von Altlasten auf dem Standort hindeuten (siehe Anlage 5 der Begründung).

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 Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen (A/V-Verhältnis) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Daher ist der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der warmemendenden 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.

Bauzeilenregelung

Zur Vermeidung einer Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln oder von Gelegen sind im Zeitraum zwischen 29.02. und 31.08. jegliche Arbeiten zur Baufeldfreimachung sowie zum Fällen oder Beschneiden von Gehölzen zu unterlassen. Ausnahmen sind nur nach vorheriger Kontrolle durch eine ornithologisch versierte Fachperson zulässig.

Regelungen zum Baum- und Gehölzschutz

Die Regelungen der DIN 18920 („Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) und der R SBB („Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“) sind einzuhalten. Zum Schutz vor mechanischen Verletzungen sowie des Wurzelraumes vor Verdichtung sind zu erhaltende Bäume/Gehölze mit einem festen Bauzaun (Höhe mind. 1,80 m) zu umgeben. Der Zaun ist vor Beginn der Erschließungs- und Tiefbauarbeiten aufzustellen und bis zum Ende der Bautätigkeit an Ort und Stelle zu belassen. Ausgezeichnet werden soll eine Grundfläche, die mindestens dem Kronentraufbereich der Bäume entspricht.

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 mit einer Dachneigung unter 15 Grad und Einfriedungen in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder begrünter Zäune. Desweiteren sind Flächen, die nicht für bauliche Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Stein-, Schotter- und Kiesgärten sowie sonstige ungenutzte Versiegelungen sind unzulässig. 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 Fassadenfront bzw. Fassadenflucht heraustreten. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/3 der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. **Vorbauten** wie Kapitälsgiebel, 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 geeigneten Dachflächen ist vorwiegend mit Dachziegeln und Dachsteinen in den Farbönen „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 eingegrünte/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 § 9 Abs. 2 NBauO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Stein-, Schotter- und Kiesgärten sowie sonstige ungenutzte Versiegelungen sind unzulässig. Garagen und Carports sind entlang der Straßenfläche in der nicht überbaubaren Fläche unzulässig.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Naturdenkmal Eibe mit Schutzfläche
Das Naturdenkmal Eibe sowie die benachbart stehende Linde sind einschließlich der festgesetzten Schutzflächen zu erhalten und insbesondere zur Sicherung und Förderung der Eibe zu pflegen. An der Linde sind die Langtriebe regelmäßig einzukürzen. Stamm- und Stockastriebe sollen verbleiben. Ziel ist die Verbesserung der Lichtsituation für die Eibe bei gleichzeitiger Erhaltung der Schattengänge. Eine Bepflanzung der Grünfläche mit Efeu sowie weiteren einheimischen, standortgerechten Gehölzen ist vorzunehmen. Die Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen orientieren sich an den Maßnahmenempfehlungen aus dem Gutachten „Aufnahme und Bewertung der als Naturdenkmal unter der Nr. ND-Cux-S1 geführten Eibe in der Gemarkung Groden“ (Michael Hatfmann, Sachverständiger zur Baumpflege, -sanierung und -bewertung). Die Regelungen der DIN 18920 („Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) und der R SBB („Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“) sind zu beachten.

Grünfläche im Übergang zum Franz-Strauch-Weg
Die etwa 600 m² große Grünfläche südlich einer 3 m breiten Wegeverbindung soll mit einheimischen Gehäusen und Laubbäumen von mittlerer Kronenbreite (Hainbuche, Feldahorn) bepflanzt werden. Zielbiotop ist ein Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten, Arten und Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste im Anhang zum Umweltbericht zu entnehmen. Die Pflanzung erfolgt in Reihe mit Pflanzabständen von 1,50 m innerhalb der Reihe und zwischen den Reihen. Sträucher der gleichen Art sind in Gruppen zu drei bis fünf Stück zusammen zu pflanzen, damit sich schwachwüchsige Arten gegenüber starkwüchsigen Arten besser durchsetzen können.

Grünflächen am Wendehammer
In den beiden Grünbereichen ist jeweils ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum (z.B. Eberesche, Feldahorn) anzupflanzen und zu erhalten. Die entsprechenden Pflanzbeete sind gärtnerisch zu begrünen und zu gestalten.

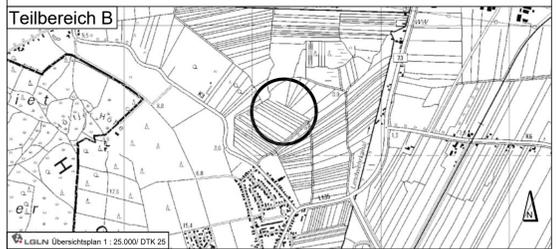
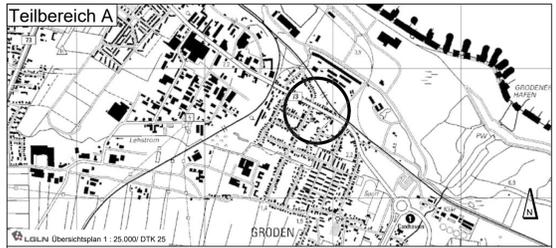
Grünfläche an der Wegeverbindung zur Papenstraße
Entlang der Westseite der Wegeverbindung sind klein- bis mittelkronige Laubbäume (z.B. Eberesche, Feldahorn) anzupflanzen und zu erhalten. Der Baumseitenstreifen sowie der schmale Grünstreifen auf der Ostseite der Wegeverbindung sollen zu Extensivrasen entwickelt werden. Für die Ansaat ist eine möglichst artenreiche Regio-Saatgutmischung zu verwenden.

Diese Grünbereiche sind zugleich öffentliche Grünflächen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Externe Ausgleichsmaßnahme im Teilbereich B
Auf der 6.920 m² großen Fläche in der Gemarkung Altenwalde, Flur 1, Flurstück 65 wird die Entwicklung von Landröhricht initiiert. Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten ist die Entwicklung von Nassgrünland und Landröhricht hier prädestiniert und entspricht damit dem Zielkonzept Biotopverbund des Landschaftsrahmenplans der Stadt Cuxhaven (2013), der diesen Raum für die Erhaltung und Entwicklung von Sümpfen, Feucht- und Nassgrünland sowie naturnahe Wälder und Gehölzbiotope vorsieht. Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind hinsichtlich der Kontrolle und ggf. Beseitigung ungewünschter Vegetationsentwicklungen (z.B. invasive Arten, wie Drüsiges Springkraut (Impatiens glandulifera), Herkulesstaude (Heracleum mantegazzianum) oder großflächiger Ausbreitung von Brombeergestrüpp) vorzusehen.

Stadt Cuxhaven
Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 223
"Östlich Mittelteil"

mit örtlichen Bauvorschriften Entwurf

M 1 : 1.000 Stand: Oktober 2024

Gez.: Be Geplottet: Oktober 2024 Geä:

Abt. 6.1 Bauleitplanung und Stadtentwicklung / Ku/ Ha