PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1, 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 Absatz 2 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Stadt Cuxhaven am . .2021 diesen Bebauungsplan Nr. 188 „Südlich der Wehldorfer Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen:

Cuxhaven, den . .2021

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister

(L.S.)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am .2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 „Südlich der Wehldorfer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am . .2021 ortsüblich in den Cuxhavener Nachrichten bekannt gemacht worden.

Cuxhaven, den . .2021

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:

Baudezernent

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

©2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom . .2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungsfähig.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Otterndorf, den . .2021

Katasteramt

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der PGN in Rotenburg (Wümme).

Rotenburg (Wümme), den . .2021

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am .2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am . .2021 ortsüblich in den Cuxhavener Nachrichten bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung haben vom . .2021 bis . .2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Cuxhaven, den . .2021

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:

Baudezernent

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Cuxhaven hat den Bebauungsplan Nr. 188 „Südlich der Wehldorfer Straße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am .2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Cuxhaven, den . .2021

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:

Baudezernent

6. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am .2021 im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am .2021 rechtsverbindlich geworden. Eine Hinweisbekanntmachung erfolgte in den Cuxhavener Nachrichten am .2021.

Cuxhaven, den . .2021

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:

Baudezernent

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Cuxhaven, den . .2021

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:

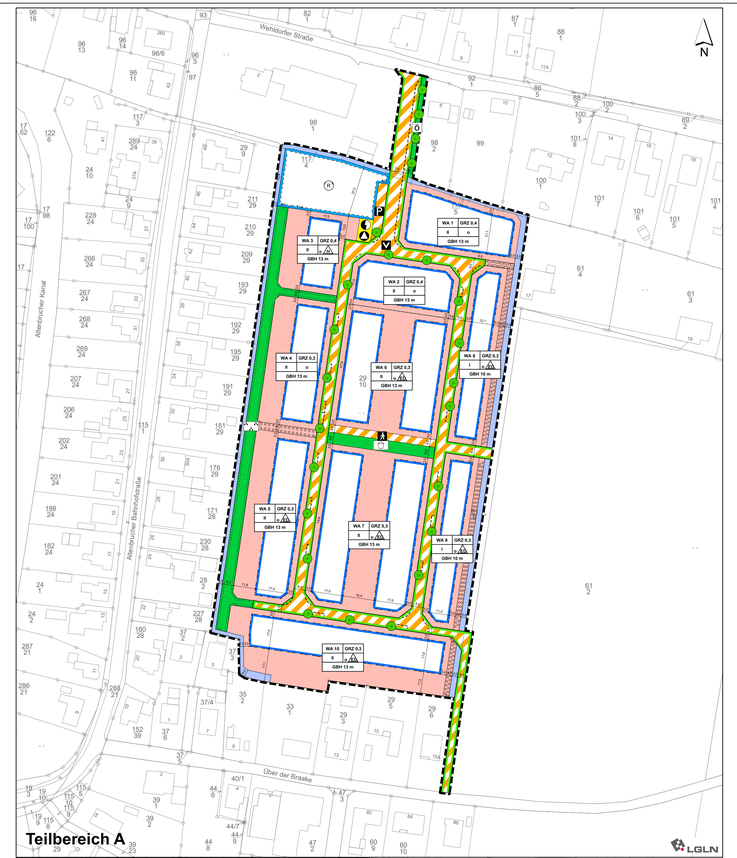
Baudezernent

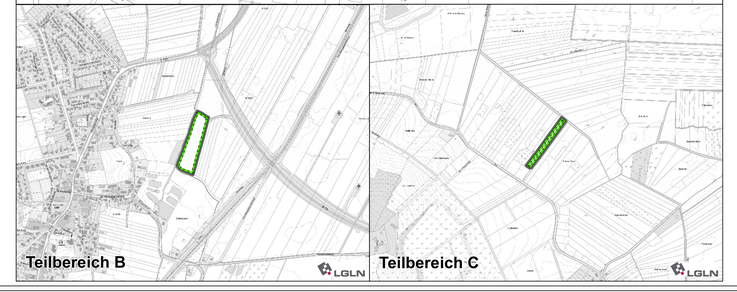
8. Beglaubigungsvermerk

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

Cuxhaven, den . .2021

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage:





TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind, mit Ausnahme von Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO, ausnahmsweise zulässig.

2. NEBENANLAGEN UND GARAGEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)

3.1 In den mit **WA 1** und **WA 2** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind höchstens 4 Wohnungen je Einzelhaus, höchstens 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte und höchstens 1 Wohnung je Hausgruppeneinheit zulässig.

3.2 In dem mit **WA 3** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist höchstens 1 Wohnung je Hausgruppeneinheit zulässig.

3.3 In dem mit **WA 4** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus, höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte und höchstens 1 Wohnung je Hausgruppeneinheit zulässig.

3.4 In den mit **WA 5** bis **WA 10** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

4. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)

4.1 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" ist mit verschiedenen Spielelementen zu gestalten. Eine Gehölzbegrünung auf der Fläche soll sich aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie Obstgehölzen zusammensetzen.

4.2 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ö" ist als öffentliches Straßenbegleitgrün mit der Anpflanzung standortgerechter, gebietstypischer Großbäume (symbolische Darstellung in der Planzeichnung) und einer Unterpflanzung mit niedrigwachsenden Sträuchern und Stauden zu versehen. Die Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm anzupflanzen.
Mögliche Baumartenauswahl: Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) sowie weitere geeignete Bäume, gemäß der GALK-Straßenbaumliste.

4.3 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist als fuß- und radläufige Durchwegung bedarfsgerecht zu gestalten. Hierbei müssen die mögliche Erreichbarkeit und Unterhaltung des Grabens an der westlichen Plangebietsgrenze dauerhaft gewährleistet sein. Innerhalb der Grünfläche ist ein Baumhain mit gestaffelten 2-maliger Mahd/Jahr zu entwickeln und mindestens 10 % dieser Fläche sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 (1) NR. 16 BAUGB)

5.1 Die vorhandenen Gräben sind als Wasserflächen festgesetzt und in ihrer Funktion zu erhalten. Eine Aufweitung der Gräben innerhalb der festgesetzten Flächen ist zulässig. An den vorhandenen Gräben inkl. Grabenböschungen innerhalb der festgesetzten Wasserflächen sind Uferbefestigungen und Profilverengungen durch Auffüllungen oder Verspundungen sowie entsprechenden mit Brücken oder Stegen unzulässig.

5.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken" sind die erforderlichen Zäune zu den angrenzenden Flächen (außer zu den Gräben und an den Zufahrtstoren) mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Mögliche Artenauswahl: Waldrebe (*Clematis vitalba*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Kletterbrombeere (*Rubus henryi*), Efeu (*Hedera helix*).

6. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)

6.1 Innerhalb der 3 m breiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Bepflanzung eine 2-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen. Je Baugrundstück, entlang der 3 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, dürfen bis zu 20 % der Anpflanzflächen für die Erreichbarkeit und Unterhaltung des angrenzenden Grabens unbepflanzt bleiben.

Innerhalb der 4 m breiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zur Durchgrünung eine 2-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
Alnus glutinosa	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
Carpinus betulus	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
Fraxinus excelsior	Esche	3 j. v. S. 80/120
Prunus avium	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
Prunus padus	Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
Quercus robur	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
Salix aurita	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
Salix cinerea	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 80/120 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120cm;
Ausschließliche Verwendung von Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 1 „Nordostdeutsches Tiefland".

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand ist 1,00 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 – 7 Exemplaren zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die jeweiligen Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November - April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

6.2 Zur Durchgrünung des Plangebietes sind pro Baugrundstück entweder

- 1 standortgemäßer und gebietstypischer kleinkroniger Laubbaum wie Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata'), Wells- und Rotdorn in Arten u. Sorten (*Crataegus spec.*), Säulen-Eiche (*Quercus robur* 'Fastigiata'), Säulen-Eberesche (*Sorbus aucuparia* 'Fastigiata') oder Kleinkronige Winterlinde (*Tilia cordata* 'Rancho'); in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm

oder alternativ 1 Hochstamm-Obstbaum aus anzupflanzenden Lokalsorten in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 10 - 12 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dies können z. B. sein: Altländer Pfannkuchen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Prinz, Büttners Rote Knorpelkirsche.

Umsetzung: Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Einzug zu pflanzen. Bei Ausfällen ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.

6.3 Innerhalb und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind 20 Einzelbäume (symbolische Darstellung in der Planzeichnung) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm anzupflanzen. 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 hergestellten Substraten verfüllt und gegen Überfahren geschützt werden.

Artenauswahl: Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata'), Säulen-Eiche (*Quercus robur* 'Fastigiata'), Kleinkronige Winter-Linde (*Tilia cordata* 'Rancho'), Blumenesche (*Fraxinus ornus*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) oder Thüringische Mehlbeere (*Sorbus x thuringiaca* '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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. KOMPENSATIONSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

7.1 Innerhalb der Maßnahmenfläche im Teilbereich B (Flurstück 76/1 der Flur 1 der Gemarkung Groden) ist auf einer Fläche von ca. 22.900 m² die Umwandlung eines Sonstigen feuchten Intensivgrünlandes (GIF) in eine Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese/Sonstiges artenreiches Feucht- und Nassgrünland (GNF) vorgesehen.

Bewirtschaftungsauflagen:

1. Die in der Anlage 4 dargestellte Nutzfläche darf ausschließlich als Grünland bewirtschaftet werden.
   - Die Grünlandfläche darf erst ab dem 15. Juli eines jeden Jahres gemäht und maximal als zweischürige Mähweise bewirtschaftet werden. Mulchen ist nicht gestattet **oder**
   - ab dem 15. Juli jährlich mit 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 Schutze 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 Weidezaun oder mobilem Elektrozaun. Portionsweide ist nicht gestattet. Keine Errichtung von Viehunterständen.
2. Das Mähgut ist im Laufe des Bewirtschaftungsjahres vollständig abzufahren und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.
3. Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 01.03. und nach dem 01.07. eines jeden Jahres gestattet.
4. Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzreinsaat u.ä. sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 01. August.
5. Ein Ausmähen der Nutzflächen zur Grünlandpflege ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet. Kleinere Mengen des dabei anfallenden Mähgutes können liegen bleiben. Größere Mengen sind abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden.
7. Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräppen und Gräben bleibt zulässig in der Zeit vom 01.09. bis 01.03 eines jeden Jahres.
8. Eine Beregnung der Nutzflächen ist unzulässig.
9. 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.
10. Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden. Kein Lagern von Rundballen.
11. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen.
12. Eine Änderung der Nutzungsmerkmale ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmsweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt wurde.
13. 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 Bewirtschaftungsauflagen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geändert werden.

7.2 Innerhalb der Maßnahmenfläche im Teilbereich C (Flurstück 99/1 der Flur 1 der Gemarkung Altenwalde) ist auf einer Fläche von ca. 5.525 m² die Anpflanzung eines naturnahen Feldgehölzes (HN) auf einem Intensivgrünland auf Moorböden vorgesehen.

Die Laubbäume sind vorwiegend in der Mitte der Ausgleichsfläche anzupflanzen. Der äußerste Rand, in einer Breite von ca. 5 m ist ausschließlich mit Sträuchern zu bepflanzen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
Alnus glutinosa	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
Carpinus betulus	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
Fraxinus excelsior	Esche	3 j. v. S. 80/120
Prunus avium	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
Quercus robur	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
Salix aurita	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
Salix cinerea	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 80/120 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120cm;
Ausschließliche Verwendung von Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 1 „Nordostdeutsches Tiefland".

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand im Kernbereich des Feldgehölzes 2,0 m x 2,0 m auf Lücke. Im Randbereich ist ein Reihen- und Pflanzabstand von 1,25 x 1,5 m auf Lücke zu verwenden. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Eingriffsverursacher in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

7.3 Die o.g. Maßnahmen erfolgen nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet und sind den Flächen im Teilbereich A zugeordnet.

8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)

8.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Fläche am **östlichen** Graben dient einer Wasserleitung und ist zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Öffentliche Grünfläche am **westlichen** Graben dient als Räumstreifen und ist zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Wassen- und Bodenverbände Ottermdorf zu belasten.

9. AKTIVE NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN (§ 9 (1) NR. 23 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u.a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 84 NBAUO

1. DÄCHER (§ 84 (3) NR 1 NBAUO)

1.1 In den mit **WA 1** bis **WA 5** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind, mit Ausnahme von Dachterrassen und Gründächern, die dauerhaft erhalten bleiben, nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig.

1.2 In dem mit **WA 6** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 13 Grad zulässig.

1.3 In den mit **WA 7** bis **WA 10** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad zulässig.

1.4 Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist 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.

1.5 Ausgenommen von den o.g. Örtlichen Bauvorschriften für Dächer sind über die bisher genannten Ausnahmen hinaus:

- untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergärten),
- Vorbauten, die bis zu 2,50 m aus der Fassadenfront bzw. Fassadenflucht herausstreten. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf ½ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten,
- Eingangsüberdachungen und Dachaufbauten (Gauben), wenn sie im Gesamtbild untergeordnet sind,.
- Garagen gemäß § 12 BauNVO
- und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung unter 15 Grad sind zu begrünen.

2. GEBÄUDEHÖHE (§ 84 (3) NR 7 NBAUO)

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe (GH) nicht überschritten werden.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante der Erdgeschossfußböden (OKFF) eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.3 Bezugspunkt für die maximal zulässige GH und OKFF ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

3. EINFRIEDUNGEN (§ 84 (3) NR 3 NBAUO)

In den Allgemeinen Wohngebieten 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. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

4. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN (§ 84 (3) NR 4 NBAUO)

In den Allgemeinen Wohngebieten 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.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

2. 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.

3. ALTABLAGERUNGEN / ALTLASTENSTANDORTE

Altablagerungen bzw. Altlastenstandorte 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.

4. 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 (stattdessen 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.

5. ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen geschützter Individuen oder der Zerstörung von Gelegen und Bruten sind Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Entsprechende Maßnahmen sollen deshalb nur, gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA1 - WA10 — **Allgemeine Wohngebiete** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)*

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — **Grundflächenzahl als Höchstmaß** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)*
- I / II — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)*
- GBH — **Gebäudehöhe als Höchstmaß** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)*

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — **Offene Bauweise** *(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO, § 22 (2) BauNVO)*
- ED / H — **Nur Einzel- und Doppelhäuser / Hausgruppen zulässig** *(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)*
- — **Baugrenze** *(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO, § 23 (3) BauNVO)*

4. Verkehrsflächen

- — **Straßenbegrenzungslinie**
- — **Öffentliche Verkehrsflächen**
- — **Öffentliche Parkfläche**
- V — **Verkehrsberuhigter Bereich**
- A — **Fuß- und Radweg**

5. Ver- und Entsorgung

- — **Flächen für die Abfallentsorgung** *(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)*
- — **E-Ladesäulen (bei Bedarf)**
- — **Altglas-Container**

6. Grünflächen

- — **Grünflächen** *(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)*
- — **Spielplatz**
- Ö — **Öffentl. Straßenbegleitgrün**
- P — **Parkanlage**

7. Flächen für die Wasserwirtschaft

- — **Entwässerungsgraben** *(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)*
- R — **Regenrückhaltebecken** *(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)*

8. Naturschutz

- — **Maßnahmenflächen** — **Hier: Kompensationsmaßnahme** *(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)*
- — **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** *(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)*
- — **Anpflanzung von Einzelbäumen (symbolische Darstellung)** *(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)*

9. Sonstige Planzeichen

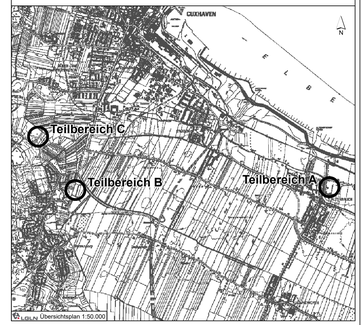
- — **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** *(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)*
- — **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** *(§ 9 (7) BauGB)*
- — **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** *(§ 16 (5) BauNVO)*

10. Hinweise

- — **Vorschlag für eine mögliche Straßengestaltung**

Stadt Cuxhaven

Der Oberbürgermeister



LGLN Übersichtsplan 1:50.000

Bebauungsplan Nr. 188

"Südlich der Wehldorfer Straße" - Teilbereiche A-C

mit örtlichen Bauvorschriften

M 1:1.000 (Teilbereich A)
M 1:10.000 (Teilbereiche B-C)
Gez.: Ir

Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung
Stand: August 2023
Geplottet: August 2023

PGN ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)