



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 Dipl.- Ing. Rolf Börner

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 Abstandflächen 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 die Einzeichnung wie Fahrstühlschleife, 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

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Entwässerungsgraben

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)
Flächen für Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Externe Kompensationsfläche:
Innerhalb der im Bebauungsplan als Teilbereich B (Gemarkung Süder- und Westerswich, Flur 1, Flurstück 11) festgesetzten Fläche südlich von Fort Thomsen ist eine ehemalige Intensivgrünlandfläche bereits zu einem Schilf-Landricht entwickelt worden. Die natürliche Eigenentwicklung auf der Rohrichtfläche soll zukünftig fortgesetzt werden. Pflegemaßnahmen sind lediglich bei unerwünschter Vegetationsentwicklung (beispielsweise dem Aufkommen invasiver Arten oder Überwucherung mit Brombeere) notwendig. Eventuell großflächig aufwachsende Gehölze (z. B. Weidenbüsch) sollte ebenfalls entfernt werden.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109
Lärmpegelbereich

Im gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die Anforderungen an die Schallschutzbauweise nach DIN 4109-2:2018-01 zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpiegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpiegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel L_a in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

* Für maßgebliche Außenlärmpiegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpiegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schallschützenden Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)
In dem gesamten WA-Bereich sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone) nicht zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärm-schutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrslärmpegel erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Fenster ein Beurteilungspegel der Verkehrslärmpegel von ≤ 50 dB(A) sichergestellt werden kann.

Schallschutz von Schlafräumen
In dem gekennzeichneten Bereich des Plangebietes mit einem Beurteilungspegel von >50 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, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrslärmpegel erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Fenster ein Beurteilungspegel der Verkehrslärmpegel von ≤ 50 dB(A) sichergestellt werden kann.

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 Berechnungsverfahren Schallschütztechnische 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)

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise
Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB
Landschaftsschutzgebiet „Baum und Strauchbestand im ehemaligen Fort Thomsen“ (LSG CUX-S 12) gemäß § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Hinweise
Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzschleifensammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenerfahrungen 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/ 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 unbekannt Altablagerungen auf dem Baugelände ergeben, ist die Untere Abfallbehörde der Stadt Cuxhaven sofort zu informieren.

Maßnahmen für den Artenschutz
Gebüschrodungen sowie ggf. erforderliche Baumfällungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit) zulässig. Vor der Fällung sind die Bäume auf ggf. vorhandene Höhlen und Spalten zu kontrollieren.
Höhlenbäume sollten möglichst von Baumfällungen verschont bleiben; ist dies nicht möglich, sind vor einer Fällung eine Kontrolle auf Fledermausbesatz durchzuführen, die Ergebnisse zu dokumentieren und der Bericht der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cuxhaven vorzulegen.
Vor dem Abriss von Gebäuden oder Fassaden-/ Dachsanierungen ist sicherzustellen, dass sich dort kein aktuelles Fledermausquartier befindet; dies ist der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cuxhaven vorab schriftlich vorzulegen.
Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist die nächtliche Beleuchtung von Gebäuden und der Verkehrswege auf ein Minimum zu reduzieren, dabei sollen ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden. Großflächiger Abstrahlungen (insbesondere über die Horizontale hinaus) sowie die Beleuchtung von Waldrändern sind zu vermeiden.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 Aikis Übersichtsplan

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen zum **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)

WA Allgemeines Wohngebiet Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.

SO 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)

F 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 Einstellplätze.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 u. 19 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl
I 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 über 50m zulässig sind.

o offene Bauweise

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des nördlichen Waldrandes ist durch Anpflanzung von heimischen Sträuchern auf 3 m Breite eine strauchgeprägte Waldrandstruktur zu entwickeln. Zulässig sind standortgerechte Sträucher aus dem Vorkommensgebiet 1/ Nordwestdeutsches Tiefland, wie beispielsweise Schwarzer Holunder, Hundsrose, Weißdorn, Schiele, Aschweide, Ohrweide, Heckenkirsche, Rote und Schwarze Johannisbeere (Wildform) oder Schneeball. Die Sträucher sollen zweireihig mit einem Reihenabstand von 1,50 m sowie einem Abstand innerhalb der Pflanzreihen von ebenfalls 1,50 m angelegt werden. Gepflanzt werden Sträucher der Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind nachzupflanzen.

Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 Gehölz/ 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.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Die als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei ist der als Ersatz zu pflanzende Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Es sind standortheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ zu verwenden.

Stadt Cuxhaven
Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 222
"Fort Thomsen"
Teilbereich A und Teilbereich B

M 1 : 1.000 Entwurf
Stand: Juni 2023

Gez.: Be Geplottet: Juni 2023 Geä:
Abt. 6.1 Bauleitplanung und Stadtentwicklung / Ku

Stadt Cuxhaven
Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 222
"Fort Thomsen"
Teilbereich A und Teilbereich B

M 1 : 1.000 Entwurf
Stand: Juni 2023

Gez.: Be Geplottet: Juni 2023 Geä:
Abt. 6.1 Bauleitplanung und Stadtentwicklung / Ku