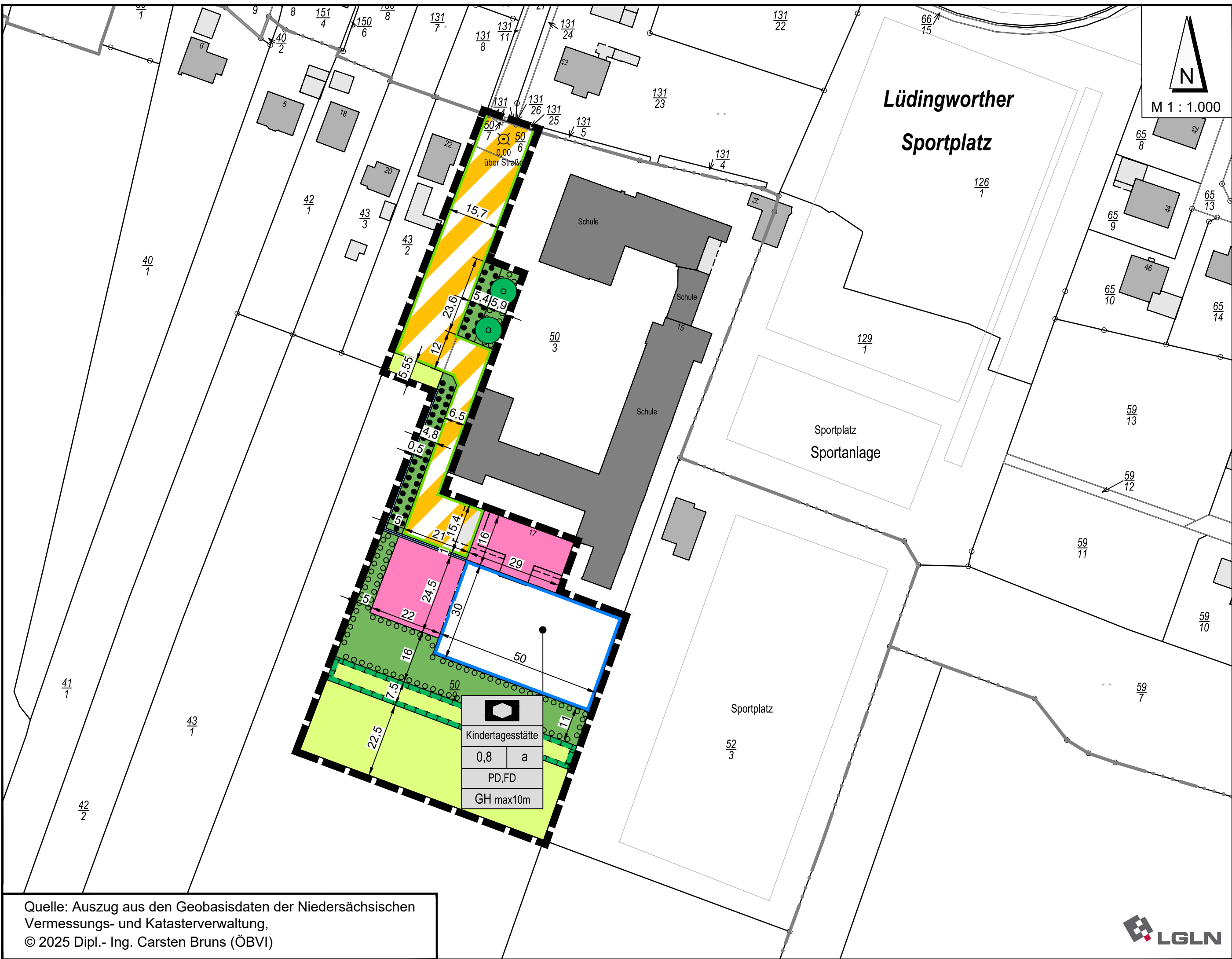




**Gehölzvorschlagsliste:**

Bäume:

- Eberesche (Vogelbeere) (Sorbus aucuparia) [I]
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Schwarzerle (Ainus glutinosa)
- Feldahorn (Acer campestre) [I]
- Gewöhnliche Traubeneiche (Prunus padus) [I, s]
- Vogelkirsche (Prunus avium) [I]
- Wildapfel (Malus sylvestica)
- Winterlinde (Tilia cordata) [II]

Sträucher:

- Gewöhnlicher Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea ssp. sanguinea) [s]
- Rote Johannisbeere (Ribes rubrum) [s]
- Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum) [s]
- Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)
- Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Hundsröschen (Rosa canina) [s]
- Schiele (Prunus spinosa) [s]
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) [s]
- Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata)

(Es ist ausschließlich Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet „Norddeutsches Tiefland“ zu verwenden.)

Pflanzung von Hochstamm-Bäumen (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):  
Im westlichen Anschluss an den Schulhof sind in einem zu entsiegelnden, bislang als Wegefläche genutzten Geländestreifen mindestens solitäre Hochstamm-Laubbäume fachgerecht neu zu pflanzen. Je Baum Herstellung einer mindestens 12 m<sup>2</sup> umfassenden Pflanzgrube mit zertifiziertem Bäume substrat, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm, Sicherung mit Dreibock-Verankerung, neben Baumarten der Gehölzvorschlagsliste können hier unter dem Aspekt der Klimafolgenanpassung auch weitere, klimaresiliente Baumarten Verwendung finden, das gesamte Baumbeet (Fläche ca. 23,5 x 6 m) ist zu entsiegeln und als Grünfläche zu gestalten.

Erhaltung von Gehölzbeständen (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):  
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB westlich des Schulgeländes in einer Breite von ca. 5 m festgesetzten vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und zu unterhalten. Die Hinweise zum Gehölzschutz sind zu beachten. Ziel ist die nachhaltige Sicherung einer standortgerechten Baum-Strauch-Hecke. Ausfälle in der Bepflanzung sind deshalb entsprechend mit Gehölzen der Gehölzvorschlagsliste zu ersetzen.

Entwicklung eines Wiesenstreifens (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB):  
In einem ca. 7,5 m breiten Geländestreifen (569 m<sup>2</sup>) im südlichen Anschluss an die geplante Hecke (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) soll der Biototyp Extensivgrünland (GE) oder Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH) entwickelt werden. Dieser Streifen dient gleichzeitig als Schutzstreifen zwischen der Hecke und der südlich angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:  
Verzicht auf Veränderungen der Geländeoberfläche, Beibehaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Funktionen der Grünlandfläche, ausschließlich extensive Wiesenutzung, spätestens im Abstand von maximal 3 Jahren, 1. Mahd nicht vor dem 15.07., 2. Mahd erlaubt etwa September / Oktober, keine 3. Mahd, jeweils Abtransport / Verwertung des Mahdguts, keine Mulchmahd, keine Bevidung, Durchführung von Pflege- oder Unterhaltungsmaßnahmen, z.B. Abtransport von Mahdgut, Gehölzschnitt etc. vom 15.07. bis zum 28.02., keine Narbenerneuerung oder keine Neuanfaat zur Förderung der wirtschaftlichen Verwendung, keine chemischen Pflanzenschutzmittel (Herbizide, Pestizide), keine Düngung (kein Einsatz von Gülle, Mist oder Mineraldünger), keine reliefverändernden Maßnahmen, wie Einbeinung, Planierung o.ä., Erfolgskontrolle zur Entwicklung der Biototypen, an der Südseite des Streifens ggf. Herstellung einer Grabenmulde als Abgrenzung gegenüber der intensiv genutzten Fläche für die Landwirtschaft, alternativ Setzen einer Reihe Eichenspaltpfähle, Verzicht auf eine Einfriedung.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Maßnahmenfläche Wiesenstreifen

**Hinweise**

**Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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.

**Entwässerungsgräben**

Im Plangebiet befindet sich an der südwestlichen Grenze ein offener Graben (Gewässer III. Ordnung), der dann an der südlichen Grenze weiterverläuft und in eine Verrohrung (DN 300 oder größer) mündet, die dann quer über das Plangebiet verläuft. Der vorhandene Graben ist zu erhalten und von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu unterhalten.

Bei der vorhandenen Verrohrung 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 dem Grundstückseigentümer zu unterhalten.

Bei dem vorhandenen Graben ist nach Erstellung der Endausbauhöhe des Baugrundstückes ein Mindestabstand von 3 m von der Böschungsoberkante einzuhalten. Ebenso darf bei der Herstellung der Grabenböschungen ein Böschungswinkel von 45° nicht überschritten werden; mit Nachweis der Standfestigkeit ein Böschungswinkel von 60°.

Der Mindestabstand gilt auch für Nebengebäude wie Carports, Gartenhäuser sowie andere Nebenanlagen, um auf Dauer die Unterhaltung des Gewässers zu sichern.

An der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft aus Richtung der Schule kommend, eine DN 300 Regenwasserleitung, die an oben genannte Verrohrung mit.

Örtlich kann sulfataures Bodenmaterial vorhanden sein. Bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil (wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenaussäufungen) sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und es ist sofort ein geeigneter, fachkundiger Geologe zu beauftragen, der die erforderliche Erkundung zeitnah durchführt. Sofern sulfataures Bodenmaterial angetroffen wurde, ist der Stadt Cuxhaven, Untere Bodenschutzbehörde, unmittelbar nach Abschluss der Erkundungsuntersuchung ein kurzer Bericht mit Vorschlägen zum weiteren Vorgehen vorzulegen.

**Altanlagen/ Altstandorte**

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

**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 (AV-Verhältnis) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Daher ist der Verzicht auf Dachgauben, 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.

**Brandschutz**

Abhängig von der Gebäudeklasse nach §2 NBauO des zu bauenden Gebäudes ist nach §4 NBauO in Verbindung mit §1 DVO-NBauO ein Zugang für die Feuerwehr für den Einsatz von tragbaren Leitern oder eine Feuerwehrezufahrt und eine Stellfläche für die Feuerwehr nach der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zu schaffen. Für Gebäude, die weiter als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegen, ist eine Zufahrt für die Feuerwehr zu schaffen. Diese ist gemäß Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen.

Die besonders ausgewiesenen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sowie brandschutztechnische Anforderungen werden in der Stellungnahme im bauaufsichtlichen Verfahren von der Brandschutzdienststelle gefordert.

**Löschwasserversorgung**

Für die Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kita, ist eine verfügbare Löschwassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Von dem Gebäude soll die nächste Wasserentnahmestelle nicht weiter als 75 m entfernt sein.

**Hinweise zum Arten- und Gehölzschutz**

Bauzeilenregelung: Beschränkung des Baubeginns/ der Baustelleneinrichtung, Abrissarbeiten und Flächenfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Kernbrutzeit der Vögel (Mitte März bis Mitte Juli), um Verluste von Gelegen und Jungvögeln weitgehend zu vermeiden.

Beginn der Gebäudeabrissarbeiten sowie eventueller Fassaden-/ Dachsanierungen außerhalb der Kernbrut- und -aufzuchtzeit der Brutvögel (Mitte März bis Mitte Juli), um das Verletzungs- oder Tötungsrisiko von ggf. im Gebäudebereich brütenden Vogelarten zu minimieren.

Den Abrissarbeiten muss eine vorherige Kontrolle auf etwaige Brutaktivitäten von Vögeln und Fledermausaktivitäten vorgeschaltet werden. Bei Gebäudeabrissaktivitäten ist vorab durch gezielte Überprüfungen möglichst auszuschließen, dass sich dort ein aktuelles Fledermausquartier befindet. Zulässige Baumfällungen nur im Winter tragen zum Ausschluss der Betroffenheit von potentiell zwischenzeitlich entstandenen Sommerquartieren bei.

Bei einer notwendigen Fällung von Hölzern ist zeitnah vor der Fällung eine detaillierte Höhenüberprüfung durch einen Fachgutachter (ggf. mit Endoskopieinsatz) durchzuführen, um sicherzustellen, dass bei der Entfernung einer Baumhohlenstruktur keine Lebensstätte von Fledermäusen betroffen ist.

Begrenzung der Bauarbeiten auf die geplante Fläche: Schutz bestehender und deshalb zu schonender Gehölze in den angrenzenden Bereichen. Die Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sind zu beachten. Während der Bautätigkeiten wird bei der Ausrichtung von Lichtemissionsquellen wie Bauleuchten und -strahlern darauf geachtet, dass Gehölzränder so wenig wie möglich angestrahlt werden. Auch auf einen Verzicht von nächtlicher Baustellenelektrolichtung ist zu achten, um Einschränkungen im Brutlebensraum zu minimieren.

Tagesarbeit in den Sommermonaten: Zum Schutz jagender Fledermäuse entlang linienhafter Strukturen mit Gehölzbewuchs ist in der Zeit zwischen dem 1. April und 31. Oktober auf Nachtarbeit zu verzichten.

Entfernung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 1. März (§ 39 (5) BNatSchG).

Verzicht auf längere Ruhephasen (> 7 Tage) der Bautätigkeiten von Mitte März bis Mitte Juli, um eine (erneute) Ansiedlung von Brutvögeln im Baubereich zu vermeiden. Bei längeren Ruhephasen der Bautätigkeit werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde alternative Vergrämnungsmaßnahmen durchgeführt.



Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen zum

**Bebauungsplan Nr. 227 „Kindertagesstätte Lüdingworth“**

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

0,8 Grundflächenzahl

GH max. 10 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß (siehe hierzu örtliche Bauvorschriften)

Die zulässige Gebäudehöhe ist als Höchstmaß festgesetzt. Davon ausgenommen sind kleinere Aufbauten auf das Dach, wie Schornstein, Lüftungsanlagen etc. Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenebene.

**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)**

a abweichende Bauweise

Baugrenze

nicht überbaubare Fläche

überbaubare Fläche

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BauGB)**

Flächen für den Gemeinbedarf

Zulässig sind Gebäude mit der Nutzung Kindertagesstätte. Dazu gehören sowohl Haupt- als auch Nebengebäude, solange diese in der Fläche dem Hauptgebäude untergeordnet sind.

Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Private Grünfläche

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

Wasserfläche

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzten vorhandenen Gräben sind als offene Gewässer zu erhalten und zu unterhalten. (Weiteres s. Hinweise „Entwässerungsgräben“)

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

Fläche für die Landwirtschaft

**Planungen; Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entwicklung einer Baum-Strauch-Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB): Im südlichen und westlichen Anschluss an die Kita-Fläche ist in einem 11- 16 m (südlich) bzw. 5 m (westlich) breiten Geländestreifen eine Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Aufgrund der Nähe zur Kindertagesstätte und Schule Lüdingworth sowie zum Sportplatz wird auf Pflanzen, die für Menschen giftige Bestandteile enthalten, verzichtet. Pflanzung der Gehölze in einem Reihenabstand von 2 m. Pflanzabstände in den Reihen 2 m Großbäume und hohe Sträucher werden in die Mitte der Pflanzung gesetzt, Großbäume, wie Winterheide, Hainbuche, Vogelkirsche, sind in der Pflanzqualität Hochstamm zu pflanzen. Kleinwüchsige Sträucher und lichtelebende Sträucher werden an die Südseite gesetzt. Pflanzqualitäten: Baumgehölze: Hochstamm (3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm), Heister (2 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm), Strauchgehölze: Sträucher (1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm) Festlegung der Pflanzstandorte unter Berücksichtigung des Ziels einer optimalen ganzjährigen Blickdichtigkeit der Pflanzung im Zuge der Herstellung der Pflanzung. Pflanzungen versetzt, auf Lücke! Aufstellen eines Wildverbisschutzzauns während der 5-jährigen Gehölzpflegezeit, Abbau des Zauns spätestens 7 Jahre nach Aufstellung Abgänger Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen und zu entwickeln. Entfernung von aufkommenden Gehölzen nicht heimischer Arten wie Spätblühende Traubenkirsche (Prunus serotina).

**Sonstige Planzeichen**

Bezugspunkt

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO**

Auf Grund der Zweckbestimmung der Bebauung sowie der umgebenden Bebauungsstruktur werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 80 und 84 NBauO erlassen. Gestaltungsziel ist es, diese ortstypische Baugesamt zu bewahren und sinnvoll zu ergänzen. 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.

**Dachgestaltung**

Dächer Hauptgebäuden, Nebenanlagen sowie Garagen sind als Flach- oder Puttdächer mit unter 15 ° Neigung auszuführen. Sie sind zu begrünen und / oder mit Photovoltaikanlagen zu belegen.

**Stadtlage**

Die Karte zeigt die Lage des Plangebietes (Lüdingworth) im Stadtgebiet von Cuxhaven. Die Karte ist ein Ausschnitt aus dem LGLN-Übersichtsplan 1:25.000 DTK 25.

**Stadt Cuxhaven**

**Der Oberbürgermeister**

**Bebauungsplan Nr. 227**

**"Kindertagesstätte Lüdingworth"**

Entwurf

im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB

M 1 : 1.000

Stand: Juli 2025

Gez.: Be

Geplottet: Juli 2025

Geä:

Abt. 6.1 Bauleitplanung und Stadtentwicklung / Ha