

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 59 Absatz 2 Nr. 2 Niedersächsische 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

(L.S.)

Überbürgermeister

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 Überbürgermeister

In Vertretung

Baudszement

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

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

02021



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen 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 geometrisch einwandfrei.

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

Ottendorf, 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 ausliegen.

Cuxhaven, den 2021

STADT CUXHAVEN

Der Überbürgermeister

In Vertretung

Baudszement

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 Überbürgermeister

In Vertretung

Baudszement

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 Überbürgermeister

In Vertretung

Baudszement

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 Überbürgermeister

In Vertretung

Baudszement

8. Beglaubigungsvermerk

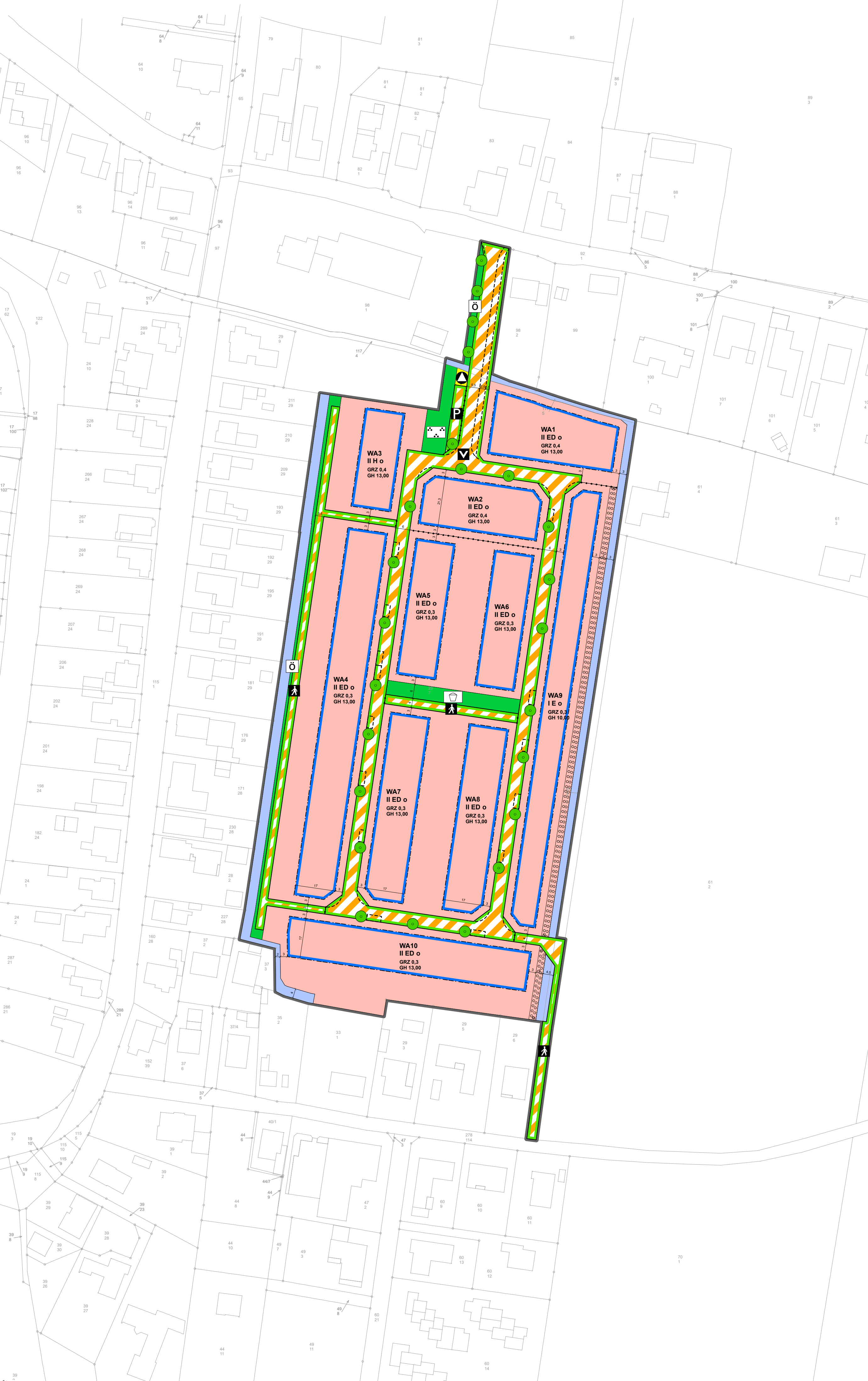
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planschritt (Kopie) des Bebauungsplanes mit der Umschrift übereinstimmt. Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für:

Cuxhaven, den 2021

STADT CUXHAVEN

Der Überbürgermeister

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 festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur über überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

3.1 In den mit WA1 und WA2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind höchstens 4 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

3.2 In dem mit WA3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist höchstens 1 Wohnung je Hausgruppenelement zulässig.

3.3 In den mit WA4 bis WA10 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 Parkanlage soll als multifunktionale Begegnungsfläche gestaltet werden. Sie ist bedarfsgerecht zu bepflanzen, sofern die Erreichbarkeit und Unterhaltung des nördlich angrenzenden Grabens gewährleistet wird.

4.2 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist bedarfsgerecht einzurichten und zu bepflanzen, sofern die Zweckbestimmung als Spielplatz nicht beeinträchtigt wird.

4.3 Die übrigen Öffentlichen Grünflächen dürfen nicht versiegelt werden und sind bedarfsgerecht zu bepflanzen, sofern die Erreichbarkeit und Unterhaltung der angrenzenden Gräben gewährleistet wird.

5. WASSERFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 16 BAUGB)

An den vorhandenen Gräben inkl. Grabenböschungen innerhalb der festgesetzten Wasserflächen sind Uferbefestigungen und Profilveränderungen durch Auffüllungen oder Verspundungen sowie Gewässerquerungen mit Brücken oder Stegen unzulässig.

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 zur Durchgrünung jeweils eine 2-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen. Je Baugrundstück dürfen bis zu 20% der Anpflanzflächen für die Erreichbarkeit und Unterhaltung des angrenzenden Grabens unbepflanzt bleiben.

Folgende Arten sind zu verwenden:

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

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 gebietsstypischer kleinkroniger Laubbaum wie Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata'), Weiß- und Roldorn in Arten u. Sorten (*Crataegus spec.*), Säulen-Eiche (*Quercus robur* 'Fastigiata'), Säulen-Eberesche (*Corylus 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 anzutreffenden Lokalsorten in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 10 - 12 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dies können z. B. sein: Altährer Plankirschen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Prinz, Büttner's 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 24 Einzelbäume (symbolische Darstellung in der Planzeichnung) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm anzupflanzen. Die Pflanzflächen für Bäume im Straßenumfeld 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* 'Fastigiata'), Kleinkronige Winterlinde (*Tilia cordata* 'Rancho'), Blumeneiche (*Fraxinus excelsior*), Schwedische Mehlebeere (*Sorbus intermedia*) oder Thüringische Mehlebeere (*Sorbus x thuringica* 'Fastigiata').

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. AKTIVE NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN UND BAUTECHNISCHE STANDARDS FÜR DEN BETRIEBSENERGIEVERBRAUCH (§ 9 (1) NR. 23 BAUGB)

7.1 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.

7.2 Für Neubauten von Hauptgebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten gilt:

- Bei Einfamilienhäusern und Bungalows werden die Höchstwerte des zulässigen Jahresprimärenergiebedarfs (Qp) um 20% gegenüber den Vorgaben des zur Bauantragsstellung gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gesenkt. Das entspricht dem KfW-Standard 55.

- Bei Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern werden die Höchstwerte des zulässigen Jahresprimärenergiebedarfs (Qp) um 35% gegenüber den Vorgaben des zur Bauantragsstellung gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gesenkt. Das entspricht dem KfW-Standard 40.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 84 NBAUO

1. DÄCHER (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

1.1 In den mit WA1 bis WA4 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 den mit WA5 und WA6 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig.

1.3 In den mit WA7 bis WA10 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad zulässig.

1.4 Die Dacheindeckung der geeigneten Dachflächen ist vorwiegend mit Dachziegeln und Dachsteinen in den Farbvarianten „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 heraustreten. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/2 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten,
- Eingangsbüddelungen 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. 1 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. 6 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 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. ALTLASTEN

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Cuxhaven zu benachrichtigen.

3. KAMPFMITTEL

Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf mögliche Kampfmittel als Altlasten hindeuten, ist die Waffenbehörde der Stadt Cuxhaven unverzüglich zu benachrichtigen.

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

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)

GH 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, § 23 (1) BauNVO, § 23 (2) BauNVO)

E / ED / H Nur Einzelhäuser / Einzel- und Doppelhäuser / Hausgruppen zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO, § 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Hier: Verkehrsberuhigter Bereich

Hier: Fuß- und Radweg

Hier: Öffentliche Parkfläche

Hier: Öffentliche Grünflächen

Hier: Öffentliche Grünflächen

5. Entsorgung

Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Hier: Altglas-Container

6. Grünflächen

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Hier: Parkanlage

Hier: Spielplatz

Hier: Öffentliche Grünflächen

7. Wasserflächen

Entwässerungsgraben (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

8. Naturschutz

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 16 (5) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 (5) BauNVO)

10. Hinweise

Vorschlag für eine mögliche Straßengestaltung

Stadt Cuxhaven

Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 188

"Südlich der Wehldorfer Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften Vorentwurf

M 1:1.000 Stand: August 2021

Gez.: Ir Geplottet: August 2021

PGN ARCHITECTEN

STADTPLANER

INGENIEURE

Planungsgemeinschaft Nord GmbH

Große Straße 49

27356 Rotenburg (Wümme)