PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1, 9 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Cuxhaven am .... diesen Bebauungsplan Nr. 210 TB 1 „Nördlich Am Altenwalder Bahnhof" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Cuxhaven, den

STADT CUXHAVEN
Oberbürgermeister

(L.S.)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am .... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210 TB 1 „Nördlich Am Altenwalder Bahnhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .... ortsüblich in den Cuxhavener Nachrichten bekannt gemacht worden.

Cuxhaven, den

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,

Dipl.- Ing. Rolf Börner
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Hauptstraße 105
27478 Cuxhaven

© 2020

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom ....).

Cuxhaven, den

ÖBVI

Börner

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Cuxhaven, den

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:

Baudezernent

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am .... 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 .... ortsüblich in den Cuxhavener Nachrichten bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung haben vom .... bis .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Cuxhaven, den

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:

Baudezernent

5. Satzungssbeschluss

Der Rat der Stadt Cuxhaven hat den Bebauungsplan Nr. 210 TB 1 „Nördlich Am Altenwalder Bahnhof" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am .... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Cuxhaven, den

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:

Baudezernent

6. In-Kraft-Treten

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

Cuxhaven, den

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:

Baudezernent

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

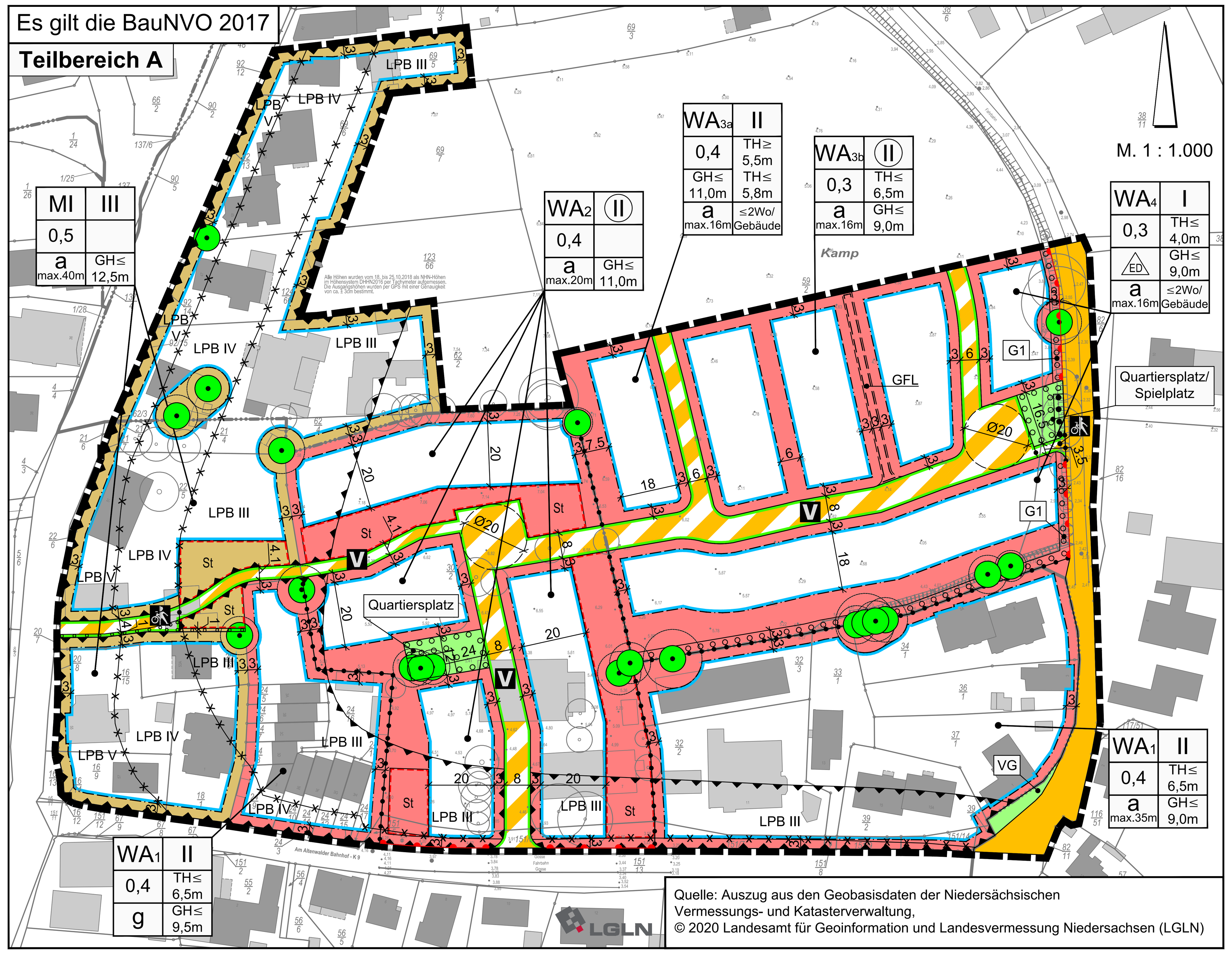
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

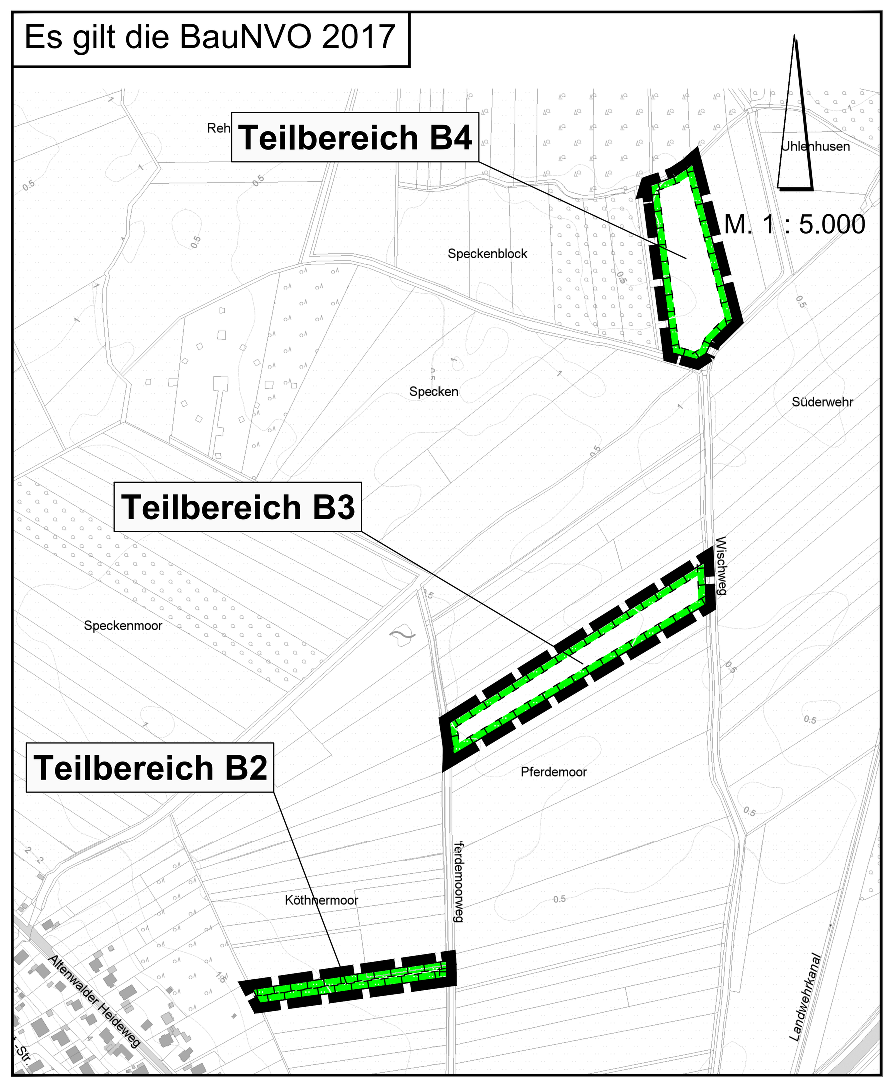
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. April 2021 (Nds. GVBl S. 240)

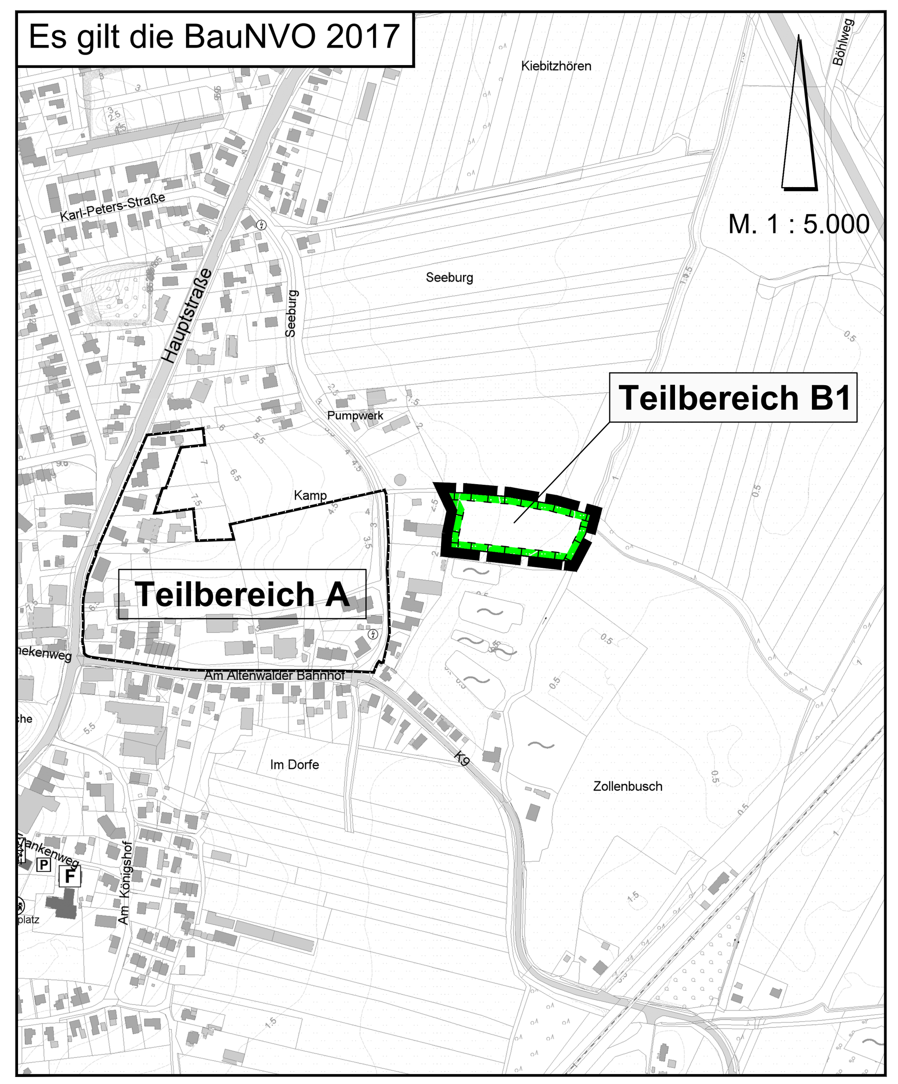
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)







Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

Archäologische Bodenfunde

Eine Genehmigung von Baumaßnahmen erfolgt unter Beauflagung zur fachgerechten Dokumentation und Bergung der Bodendenkmale – archäologische Ausgrabung – im Vorfeld von Baumaßnahmen (§ 10 und §13 NDSchG).

Noch nicht vollständig archäologisch untersucht sind im Bereich des o.g. Bebauungsplans die Flurstücke 22/5 (betroffen ist der Ostbereich), 24/16 (im Nordbereich) und 30/2. Hier ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten auf den betroffenen Flurstücken Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Die genaue Lokalisierung der Prospektionsschnitte sind mit der Stadtarchäologie Cuxhaven abzustimmen. Anhand der Sondageschnitte entscheidet diese über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen.

Die fachgerechte Dokumentation und Bergung der Bodendenkmale kann von der zuständigen Denkmalschutzbehörde organisiert und koordiniert werden, eine Beauftragung Dritter (Grabungsfirma) ist möglich. Durchzuführende feldarchäologische Ausgrabungen folgen dabei den Standards des Niedersächsischen Landesdenkmalamtes. Die Kosten für die Ausgrabungen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der Stadtarchäologie anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden. Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).

Bei Erdarbeiten im Geltungsbereich wird auf die generelle Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen: Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

Altablagerungen/Altlasten

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

Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser Telekommunikation). Die Lage der Leitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die Erdarbeiten sind frühzeitig (3 Monate vor Beginn der Erdarbeiten) mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Schutz von Bäumen

Bei Pflegemaßnahmen auf den Grundstücken sind zum Schutz der als zu erhalten festgesetzten Laubbäume im Traufbereich die Bestimmungen zum Baumschutz gemäß der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

Allgemeiner Artenschutz

Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind Gehölzbeseitigungen außerhalb von Wäldern und gärtnerisch genutzten Grundflächen in dem Zeitraum von Anfang März bis Ende September gemäß § 39 BNatSchG verboten.

Besonderer Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind bei Bau- und Abbrucharbeiten vor Beginn der Arbeiten durch eine sachkundige Person Kontrollen durchzuführen. Besteht eine Funktion als ständige Fortpflanzungs- und Ruhestätte (z.B. von Schwalben, Hornissen, gebäudebewohnenden Fledermäusen), ist mit den Arbeiten zu warten, bis die Brut- oder Quartiersfunktion nicht mehr besteht (z.B. Verlassen des Balz- oder Zwischenquartiers), und es sind vor Beginn der Arbeiten Ersatzhabitate (z.B. Nisthilfen, Fledermauskästen, Fledermaus-Dachziegel) an geeigneten Stellen anzubringen (cef-Maßnahme = vorgezogene Ersatzmaßnahme). Das Ergebnis der Kontrolle ist zu dokumentieren und vor Beginn der Abbrucharbeiten der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cuxhaven vorzulegen.

Zur Vermeidung von Gefährdungen/Tötungen durch Vogelschlag sind Maßnahmen zum vogelfreundlichen Bauen zu beachten. Geeignete Maßnahmen sind Vermeidung von Glasecken (Glaseckkonstruktionen, einschließlich von Glaseckbalkonen), spiegelnde senkrechte Gebäudeteile, Aufbringen von Mustern auf Glasscheiben (wie vertikale, horizontale Streifen, keine Greifvogel-Silhouetten) oder Außenjalousien.

Richtfunktrassen

Das Plangebiet wird von zwei Richtfunktrassen gequert. Es muss eine horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m einhalten werden.

Wasserschutzzone

Das Vorhaben befindet sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Altenwalde/Cuxhaven. Die örtlichen Schutzgebietsauflagen sind zu beachten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (zwingend)
- ≤2Wo/ Gebäude — Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß
- TH≥5,8m GH≤11,0m — Höhe der baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaß — TH= Traufhöhe, GH= Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Quartiersplatz — Zweckbestimmung: Quartiersplatz
- Quartiersplatz/ Spielplatz — Zweckbestimmung: Quartiersplatz/Spielplatz
- G1 — Zweckbestimmung: Siedlungsrand
- VG — Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Zu erhaltender Baum mit Kronentraufbereich
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
- St — Zweckbestimmung: Stellplätze
- GFL — mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
- LPB II — Lärmpegelbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 – 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete

a) In den Allgemeinen Wohngebieten wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

b) In den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sowie in den Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Mischgebiete

c) In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nach Nr. 6 - 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

d) Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 22 BauNVO)

a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt grundsätzlich die offene Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.

b) Abweichend von Punkt 2a) gilt in den Allgemeinen Wohngebieten die abweichende Bauweise mit reduzierten maximalen Gebäudelängen wie folgt:

WA 1 = 35 m, WA 2 = 20 m, WA 3a, WA 3b und WA 4 = 16 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

c) Abweichend von Punkt 2a) gilt im Mischgebiet die abweichende Bauweise mit reduzierten maximalen Gebäudelängen bis 40 m.

d) Im westlichen Teilgebiet WA 1 gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3a und WA 4 die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

4. Flächen für die Soziale Wohnraumförderung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind mit einem Anteil von 20 % Wohnungen in Wohngebäuden vorzuhalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

5. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

a) Die Gebäudehöhe darf die festgesetzten Gesamthöhen nicht überschreiten. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes, bezogen auf die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmitte und der Gebäudemitte. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 NBauO.

b) Der untere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Sohle des fertigen Erdgeschossfußbodens des ersten zum Wohnen genutzten Vollgeschosses (Oberkante), gemessen in der Mitte des Gebäudes. Dieser darf in den Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebieten (MI) maximal 0,30 m über der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte, liegen.

c) Garagengeschosse dürfen bis maximal 1,20 m über der Geländeoberfläche herausragen.

d) Die Traufhöhe bezeichnet die Schnittkante der Außenwandhaut mit der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern ist die untere Traufhöhe maßgeblich.

6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 und § 21a BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB)

a) Garagen, überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie entlang der öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.

b) Abweichend von Festsetzung Nr. 6a) sind Stellplätze in den mit der besonderen Zweckbestimmung „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen" festgesetzten Flächen zulässig.

c) Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird der östliche Wendehammer zeitlich begrenzt als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Nach Realisierung der nördlich angrenzenden Bauflächen wird diese Verkehrsfläche mit Ausnahme des benötigten Fahrweges und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung der benachbarten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz zugeordnet.

d) Innerhalb des WA 2 sind gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO im ersten Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche nur Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig. Die Garagengeschosse werden auf die Ermittlung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. §§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)

a) Neben der Gestaltung als Verweil- und Spielplätze sind die festgesetzten öffentlichen Grünflächen zu gestalten. Gehölzpflanzungen innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit ortsbildtypischen und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen.

b) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je angefangene fünf Stellplätze ein Laubbaum, Hochstamm, Pflanzgröße mind. 18-20 cm, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die unversiegelte Baumscheibe soll mind. 10 m² groß sein und gärtnerisch gestaltet werden.

c) Nebengebäude, Garagen und Carports mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern von 0-≤10° Neigung sind dauerhaft und flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation) zu gestalten und zu unterhalten.

d) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Laubbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen.

e) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 3a, WA 3b und WA 4 ist pro angefangenem 500 m² Grundstück je ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm, Mindestqualität 10 - 12 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Geeignete Arten sind der Pflanzliste 2 zu entnehmen. Der Erhalt eines standortgerechten Laubbaumes auf dem jeweiligen Grundstück ist auf das Pflanzgebot anrechenbar, wie auch das Pflanzgebot gemäß G1 innerhalb des WA 4.

f) Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" ist straßenbegleitend pro Grundstück ein standortgerechter Laubbaum als Einzelbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzauswahl ist straßenweise einheitlich zu wählen.

g) Zur Einbindung des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 ist entlang der südlichen und östlichen Grenze in einer Breite von 3 m eine durchgängige Bepflanzung mit einer Laubgehölzhecke aus standortgerechten Straucharten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB anzulegen und dauerhaft zu unterhalten **(G1)**. Geeignete Arten sind der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen. Zur Einbindung der Stellplätze im Mischgebiet (MI) ist auf der Südseite der Stellplätze auf ganzer Länge eine Schnitthecke aus Laubgehölzarten gemäß Gehölzliste 1 anzulegen.

h) Südlich des Fuß- und Radweges im Westen des Geltungsbereiches ist eine Schnitthecke anzulegen und ein Laubbaum zu pflanzen. Geeignete Laubgehölzarten sind der Pflanzliste 1 bzw. Pflanzliste 3 zu entnehmen.

i) Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion von gehölz- und gebäudebrütenden Brutvögeln sind Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 umzusetzen. Als geeignete Maßnahmen sind 6 Halbhöhlen-Nistkästen, 5 Koloniekästen für den Haussperling und 5 offene Halbschalen als Brutplatz für Rauchschwalben an geeigneten Stellen an Gebäuden anzubringen und zu pflegen. Für den Verlust der Quartiersfunktion von Fledermäusen sind im WA 1 an der wetterabgewandten Seite von Gebäuden 5 Fledermauskästen zu installieren.

j) Zur Kompensation werden extern Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, die als Teilbereich B gekennzeichnet sind. Auf diesen Flächen sind zum einen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung und zum anderen Maßnahmen zur Nutzungsextensivierung und zur partiellen Vernässung anzulegen.

Liste 1: Anpflanzung/Siedlungsrand/Quartiersplätze/Spielplatz/Schnitthecken (G1)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchs
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	Baum
Feldahorn	*Acer campestre*	Strauch, kl Baum (Schnitthecke)
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	Strauch (Schnitthecke)
Gemeiner Liguster	*Ligustrum vulgare*	Strauch/Schnitthecke (nicht für Kinderspielflächen)
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*	Strauch (nicht f. Spielplätze)
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Baum/Schnitthecke
Hasel	*Corylus avellana*	Strauch
Hundsrose	*Rosa canina*	Strauch
Kornelkirsche	*Cornus mas*	Strauch
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Strauch
Schlehe	*Prunus spinosa*	Strauch
Wildapfel	*Malus sylvestris*	Strauch, kl. Baum

Liste 2: Anpflanzung innerhalb der Wohngebiete („Hausbäume")

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchs
Baumhasel	*Corylus colurna*	Baum
Feldahorn	*Acer campestre*	Baum
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Baum
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	Kl. Baum
Mehlbeere	*Sorbus intermedia*	Baum
Wildapfel sowie Obstbäume in Sorten	*Malus sylvestris*	Baum

Liste 3: Stellplatzbereiche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchs
Scharlach-Rosskastanie	*Aesculus carnea*	Baum
Baumhasel	*Corylus colurna*	Baum
Amberbaum	*Liquidamber styraciflua*	Baum
Chinesische Wildbirne	*Pyrus calleryana ´Chanticleer´*	Baum

8. Externe Kompensation

Auf den als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen im Teilbereich B dieses Bebauungsplanes sind Maßnahmen zur Nutzungsextensivierung des Grünlandes und zur Anlage von Senken bzw. aufgeweiteten Grüppen zur Feuchtgrünlandentwicklung umzusetzen.

9. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden einzuhalten.

b) Die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden ist auch im Lüftungszustand sicherzustellen. Gebäudeabschirmungen (abgewandte Gebäudeseiten) können durch die Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe berücksichtigt werden.

c) Die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße sind durch die Außenbauteile einzuhalten:
Lärmpegelbereich III Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. R'w, res = 35 dB
Büroräume u. ä. erf. R'w, res = 30 dB
Lärmpegelbereich IV Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. R'w, res = 40 dB
Büroräume u. ä. erf. R'w, res = 35 dB
Lärmpegelbereich V Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. R'w, res = 45 dB
Büroräume u. ä. erf. R'w, res = 40 dB

Örtliche Bauvorschriften

Um städtebauliche, baugestalterische und ökologische Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 84 Absatz 2 und 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich bzw. einzelne Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 210 TB 1 „Nördlich Am Altenwalder Bahnhof" erlassen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gilt für alle Baugebiete, sofern nicht anders definiert.

1. Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3b ausschließlich Gebäude mit geneigten Dachflächen zulässig. Die Dachneigung der Hauptbaukörper darf die folgenden genannten Dachneigungen nicht unter- bzw. nicht überschreiten. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 5 Abs. 4 NBauO.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3a sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22°- 40° zu errichten.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 sind ausschließlich Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig mit Dachneigungen von 30° - 45°.

Innerhalb des Mischgebietes MI sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig mit Dachneigungen von 22° - 45°.

Dächer von Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind nur als geneigte Dächer oder als begrünte Flachdächer zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO). Bestandsgebäude sind hiervon ausgenommen.

2. Dachmaterial (alle Baugebiete)

Als Material für die Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern nur naturrote (in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016), rotbraune (in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 8004, 8012) oder anthrazitfarbene, nicht reflektierende Dachmaterialien zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen bleiben davon unberührt. Solarenergieanlagen sind im Erscheinungsbild der Ansichtsfläche des Hauptdaches unterzuordnen.

Geneigte Dächer des Hauptbaukörpers sind mit einer Harteindeckung (Tondachpfanne oder Betonstein) einzudecken; Flachdächer (Dächer mit einer Neigung < 10°) sind als Gründach auszubilden.

3. Zulässigkeit von Geschossen/Vollgeschossen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3a ist die Ausbildung eines Voll- oder Staffelgeschosses oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO. Das oberste Geschoss ist als integriertes Dachgeschoss auszubilden.

Im Mischgebiet ist das oberste Geschoss ein Vollgeschoss bzw. ein Dachgeschoss innerhalb einer geneigten Dachfläche. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

4. Fassadenmaterialien (alle Baugebiete)

Die Fassaden des Hauptbaukörpers sind zu einem übergeordneten Anteil (> 60 %) aus regionaltypischen Ziegel-, Klinker- oder Verblendmauersteinen zu gestalten. Diese können durch einen deutlich untergeordneten Putzanteil oder Holz ergänzt werden. Glänzende und reflektierende Metallelemente sind nicht zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

5. Garagen und Nebenanlagen/ Grundstückszufahrten (alle Baugebiete)

Garagentore müssen 5,0 m Abstand von der Erschließungsstraße sowie 1 m Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze einhalten.

Die Breite der einzelnen Grundstückszufahrten ist auf maximal 4 m Breite begrenzt. Bei zwei zusammengesetzten Grundstückszufahrten darf eine Breite von 6 m insgesamt nicht überschritten werden, diese sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

6. Grundstückszufahrten (alle Baugebiete)

Die Breite der einzelnen Grundstückszufahrten ist auf maximal 4 m Breite begrenzt. Bei zwei zusammengesetzten Grundstückszufahrten darf eine Breite von 6 m insgesamt nicht überschritten werden, diese sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

7. Grundstückseinfriedungen (alle Baugebiete)

Die Grundstücke sind entlang der öffentlichen Erschließungsflächen einzufrieden. Diese Grundstückseinfriedungen sind nur als Hecken (standortgerechte Laubgehölze) oder nicht blickdichte Zäune (z.B. Staketenzaun) und einer max. Höhe von bis zu 1,30 m zulässig. Von den Einfriedungen darf keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen.

8. Nicht überbaubare Grundstücksbereiche / Vorgartenflächen (alle Baugebiete)

Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks sowie die Vorgartenflächen sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete/Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen außerhalb der für die Erschließung und Terrassennutzung benötigten Flächen sind unzulässig.

9. Versickerung / Wasserrückhaltung (alle Baugebiete)

Grundsatz beim Umgang mit unbelastetem Oberflächenwasser ist die Vermeidung von anfallenden Oberflächenwasserabflüssen und eine Versickerung über die belebte Bodenzone. Daher sind die bestehenden Versickerungsmöglichkeiten vor Ort sowie die weiteren Verwendungsmöglichkeiten von anfallendem Wasser im Gebiet zu prüfen. Sofern die Bodenverhältnisse es ermöglichen, ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.

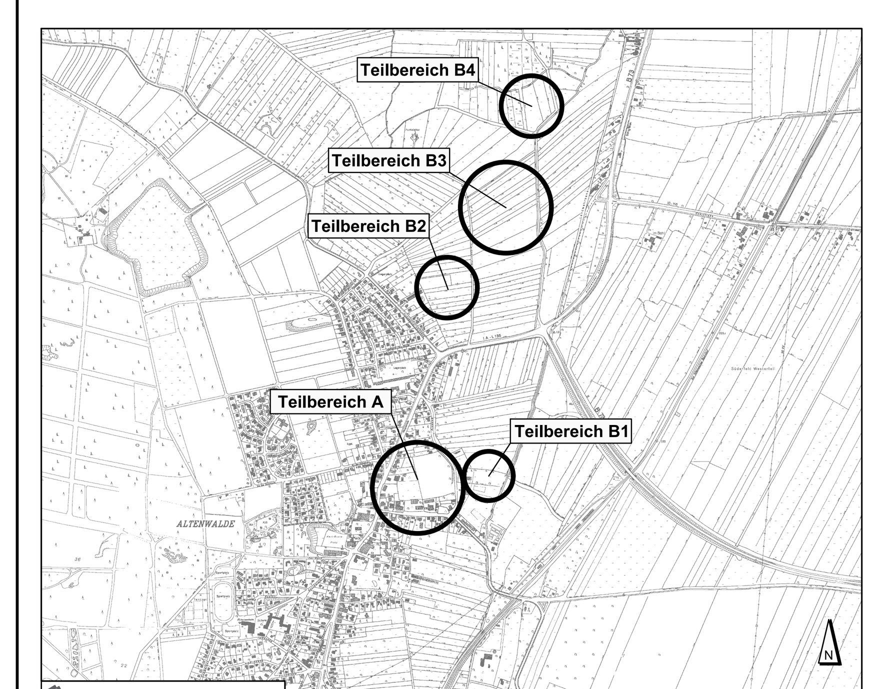
Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Gebäude/Grundstück sowie die Verwendung als Gartenwasser/Grauwasser sind zu prüfen.

10. Ordnungswidrigkeiten (alle Baugebiete)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften müssen korrigiert werden und gemäß § 80 Abs. 3 NBauO als Ordnungswidrigkeit geahndet und gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet.

Stadt Cuxhaven

Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 210 TB 1
"Nördlich Am Altenwalder Bahnhof"

ENTWURF ZUR AUSLEGUNG

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der NBauO

M 1 : 1.000 / M 1 : 5.000 Stand: August 2021

Gez.: GR/KA Geplottet: 08/21

NWP Planungsgesellschaft mbH — Escherweg 1, 26121 Oldenburg — Telefon 0441 97174 -0, Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung — Postfach 3867, 26028 Oldenburg — E-Mail info@nwp-ol.de, Internet www.nwp-ol.de