



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - SO1 Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Reitanlage/Wohnen/Ferienwohnen
 - SO2 Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Reiterurlaub/Reitanlage/Ferienwohnen
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH 11,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder 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

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 – 10 BauNVO)**

Sonstiges Sondergebiet SO1 „Reitanlage/Wohnen/Ferienwohnen“

 - Das gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO1 dient der Errichtung und des Betriebes einer Reitanlage mit begleitenden Nutzungen, dem Ferienwohnen sowie dem Dauerwohnen.
 - im SO1 sind die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Reiterhof/Reitbetrieb mit den dienende Nutzungen,
 - Wohngebäude,
 - Ferienhäuser für Reiterurlauber und
 - erforderliche, der besonderen Zweckbestimmung des Baugebietes dienende untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.
 - Im Sondergebiet SO1 ist die Überschreitung der Grundflächenzahl 2 (GRZ 2) durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Sonstiges Sondergebiet SO2 „Reiterurlaub/Reitanlage/Ferienwohnen“

 - Das gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO2 dient dem Betrieb einer Reitanlage mit begleitenden Nutzungen, dem Ferienwohnen sowie dem Dauerwohnen.
 - im SO2 sind die folgenden Nutzungen zulässig:
 - dem Reiterhof/Reitbetrieb/ dienende Nutzungen,
 - Ferienhäuser für Reiterurlauber,
 - erforderliche, der besonderen Zweckbestimmung des Baugebietes dienende untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 22 BauNVO)**
 - Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - Abweichend hiervon wird im SO1 die abweichende Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 - Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 11,0 m im SO1 im östlichen Bereich (Reithalle) und auf 8,50 m im SO1 westlicher Bereich und im SO2 begrenzt.

Als Bezugspunkt für die baulichen Anlagen gelten gemäß § 18 BauNVO die in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenfestpunkte im SO1 mit NHN = XX m und im SO2 mit XX m sowie der oberste Punkt der baulichen Anlage.
- Baugrenzen, nicht überbaubare Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)**
 - Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen (z.B. Reitplatz) gemäß § 14 BauNVO zulässig. Das gilt auch für Anlagen gemäß § 14 BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche.

Die festgesetzten Kronentraufbereiche, sh. Festsetzung Nr. 5. (1), sind hiervon ausgenommen.

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

- Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände und Einzelbäume einschl. ihrer Kronentraufbereiche sind dauerhaft zu erhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Gehölzstandorte von jeglichen Bebauungen, Befestigungen, Abgrabungen und/oder Aufschüttungen jeglicher Art freigehalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Abgängige Gehölze sind in Zahl und Art zeitnah nachzupflanzen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte heimische Arten der unter (2) beigefügten Artenliste zu ersetzen. Die Pflanzqualität für Nachpflanzungen von Einzelbäumen sind Hochstamm, StU mind. 16/18 cm. Sträucher sind als Strauchware, 2xv, mind. 60-100 cm zu verwenden.
- In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist ein Gehölzstreifen aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Die Anpflanzung ist soweit möglich lochversetzt mit einem Pflanzabstand von 1,5 m (Sträucher und Reihen) bzw. 10 m (Bäume) anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind ertgleich zu ersetzen. Eine Auswahl geeigneter Pflanzenarten ist der nachfolgenden Liste zu entnehmen. Die Pflanzqualität für Nachpflanzungen von Einzelbäumen sind Hochstamm, StU mind. 16/18 cm. Sträucher sind als Strauchware, 2xv, mind. 60-100 cm zu verwenden.

Bäume	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
	<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche/Vogelbeere
	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
	<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
	<i>Ribes div. spec.</i>	Johannisbeere
	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Es sind bei der Gehölzauswahl nur Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 1 Norddeutsches Tiefland zu verwenden (BMU, Refarat N 1 3, Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze).

- Notwendige Abzäunungen/Einzäunungen der Weiden/Paddocks oder auch der Auslaufflächen sind in einer wurzel- und baumschonenden Art zulässig. Bestandsgehölze sind vor Verbiß zu schützen.
- Bezüglich des im Gutachten festgestellten Verlusts der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine CEF-Maßnahme für den Verlust einer Bruthöhle des Stars vorzusehen. Hierzu erfolgt die Installation und dauerhafte Pflege von 5 geeigneten Nistkästen in ausreichender Entfernung zu potenziellen Störquellen, aber in direktem Zusammenhang zu bestehenden Quartieren.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 3634)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)
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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

- Bodenfunde**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Altablagerungen**
 Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Cuxhaven zu benachrichtigen.
- Artenschutz**
 Die Vorschriften über den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.
- Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen ist der Bau bzw. die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Eine Beseitigung von Gehölzen ist nur vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar vorzunehmen. Im Hinblick auf Fledermäuse ist dieser Zeitraum bis Mitte November vorsorglich auszudehnen, um sicherzustellen, dass keine Fledermäuse in potenziellen Quartierstrukturen vorhanden sind. Sollte die Fällung vor Mitte November erfolgen, ist unmittelbar davor eine Kontrolle der Bäume auf Höhlen und Spalten auf Fledermausbesatz erforderlich (ggf. mit Endoskop und Hubsteiger). Eine Durchführung dieser Kontrolle im Sommer ist nicht zielführend, da hierdurch keine Kenntnisse über die Quartiernutzung im Herbst erlangt werden können.
- Schutz von Bäumen**
 Bei baulichen Maßnahmen auf den Grundstücken sind zum Schutz der als zu erhalten festgesetzten Bäume 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.
- Berechnung Grundflächenzahl (GRZ)**
 Für die Berechnung der Grundflächenzahl sind jegliche Flächen in denen die natürliche Bodenfunktion und/oder Versickerung nicht mehr gegeben ist, zum Beispiel durch bauliche Anlagen, Stellplätze, Gehwege, Schotterflächen, Teiche, oder sonstige Versiegelungen und Eingriffe, relevant und heranzuziehen. Ergänzend wird auf § 9 Abs. 2 NBauO hingewiesen.
- Gestaltung der Freiflächen (Niedersächsische Bauordnung)**
 Ergänzend wird auf § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hingewiesen. Demzufolge sind alle Flächen, die nicht für die Erschließung des Grundstückes benötigt werden, als Grünflächen auszubilden.

Stadt Cuxhaven

Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 218
"Am Südermoorweg"
VORENTWURF

M 1 : 1.000 Stand: August 2022

Gez.: SP/HEI Geplottet: 08/22