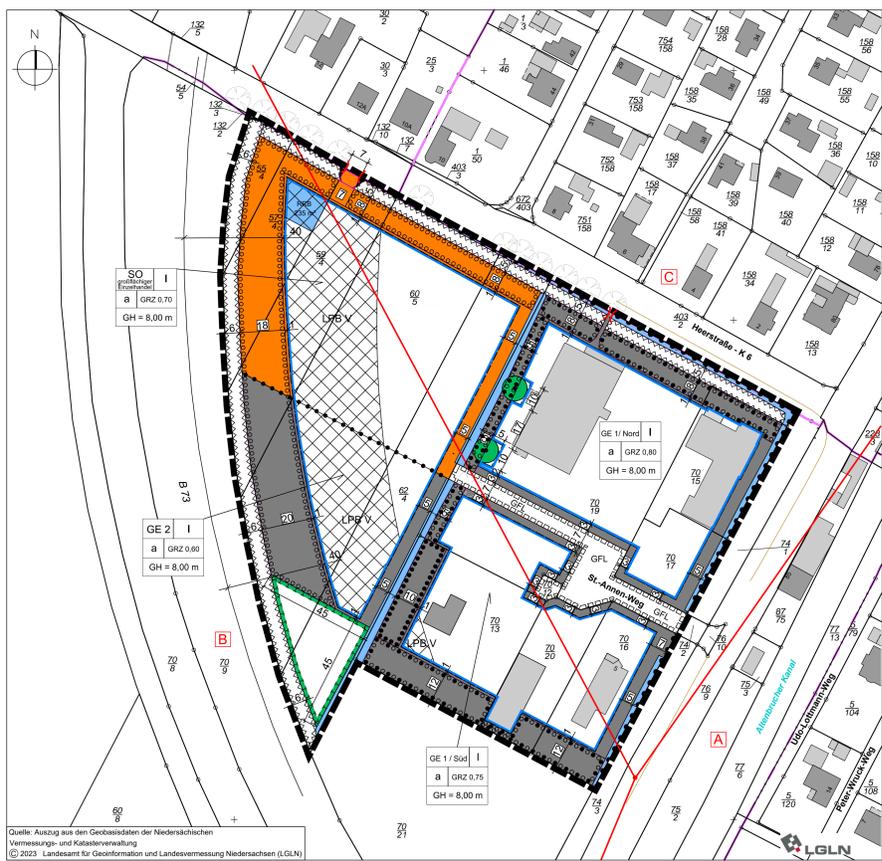


PRÄAMBEL
Auf Grund der §§ 1, 9 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) u. des § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) hat der Rat der Stadt Cuxhaven in seiner Sitzung am ... die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 139 "Nördlich Lottmanns Brücke" 2. Änderung und Erweiterung...



TEKTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Inhalt des festgesetzten Sondergebietes (SO) (Großflächiger Einzelhandels) gemäß § 11 BauNVO ist folgende Betriebs- und Nutzungsgliederung zulässig:
- Lebensmittelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 0,150 m² pro Quadratmeter Fläche des SO-Gebietes (entw. einer max. Verkaufsfläche von ca. 1.500 m²)
- Bäckerei, Café- und Getreidehandlung mit einer maximalen Grundfläche von 0,0154 m² pro Quadratmeter Fläche des SO-Gebietes (entw. einer max. Grundfläche von ca. 150 m²)
- Dienstleistungsbranche mit einer maximalen Grundfläche von 0,2005 m² pro Quadratmeter Fläche des SO-Gebietes (entw. einer max. Grundfläche von ca. 200 m²)
- Spielplätze, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Anlagen und Einrichtungen für den öffentlichen Grünraum

Table with 3 columns: Emissionskategorie, Leq,night, and Leq,day+night. Includes a table for noise levels and a table for building heights.

- PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanzV 90
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches-BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung-BauNVO)
GE 1.3.1. Gewerbegebiete (GE 1/Nord, GE 1/Süd und GE 2) (§ 8 BauNVO)
SO Sondergebiet (großflächiger Einzelhandels) (§ 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,60 bzw. 0,70 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)
0,75 bzw. 0,80
I 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
8,00 m 2.8. maximale Höhe der baulichen Anlage in Metern über einem Bezugspunkt (Gebäudehöhe - GH)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
a 3.1. Abweichende Bauweise
3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtbereich
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
10.1. Wasserflächen (Graben und Regenrückhaltebecken - RRB)
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)
13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
13.2. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)
13.2.1. Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Bereiche A und B (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)
13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Gewässeranderräumen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 BauGB)
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
5 Abstände in Metern
B Richtungsvektor
LPR V Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (LPR)
Brückenbauwerk (Sonderbauwerk)

Stadt Cuxhaven
Der Oberbürgermeister
Bebauungsplan Nr. 139
"Nördlich Lottmanns Brücke"
2. Änderung und Erweiterung
EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG
M. 1 : 1.000
Stand: JANUAR 2024
Gez.: DÖRR
Geplottet:
PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR + STÄDTBAU + ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN