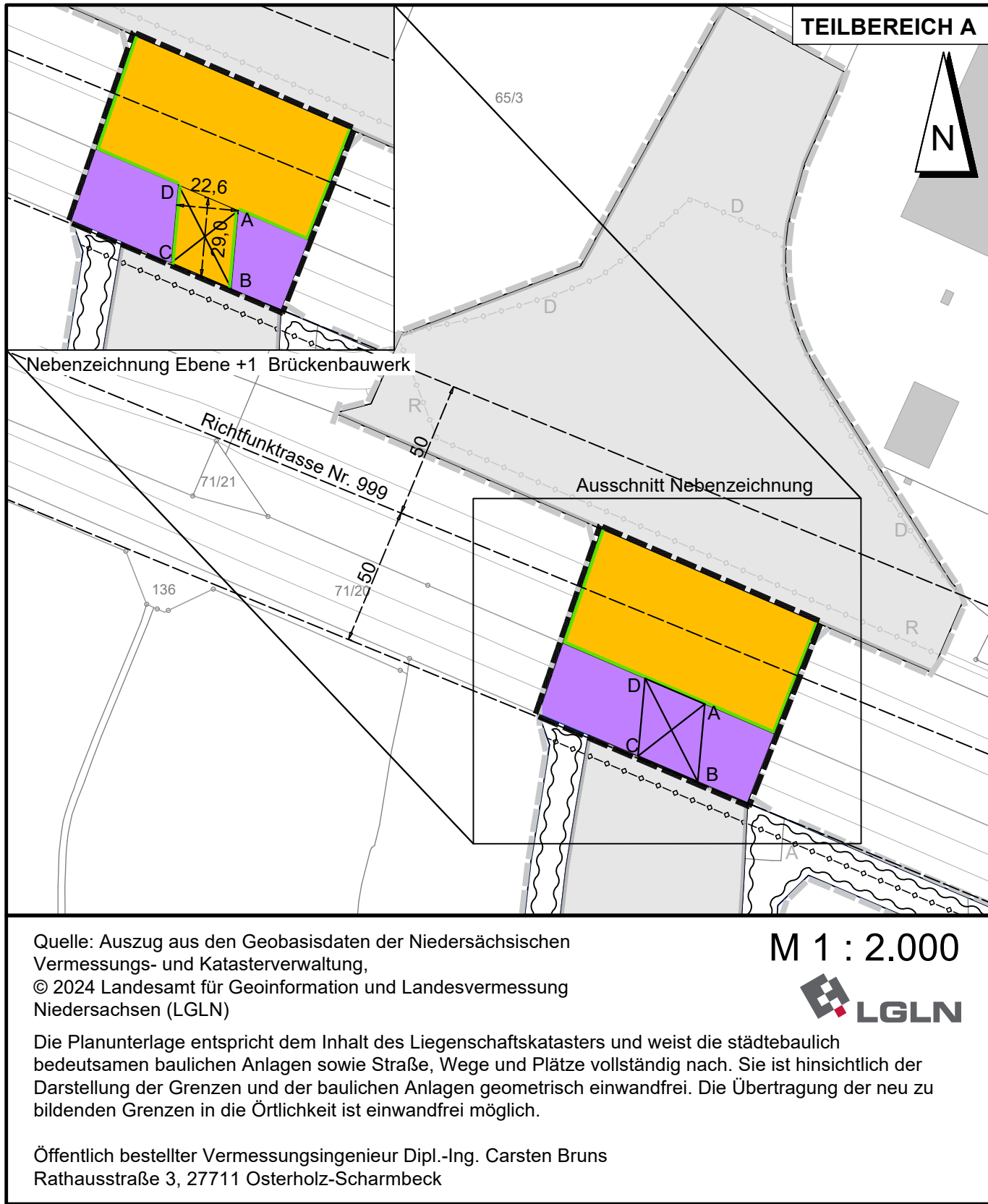




PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen (TF 2.1, 2.2, 2.3)

Straßenbegrenzungslinie

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmenfläche (TF 3)

Sonstige Planzeichen

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

Fläche mit Festsetzungen in Ebene +1 gem. Nebenzeichnung (TF 2.3)

Nachrichtliche Übernahmen

Bahnanlage Cuxhaven - Hamburg

Richtfunktrasse

Darstellung ohne Normcharakter

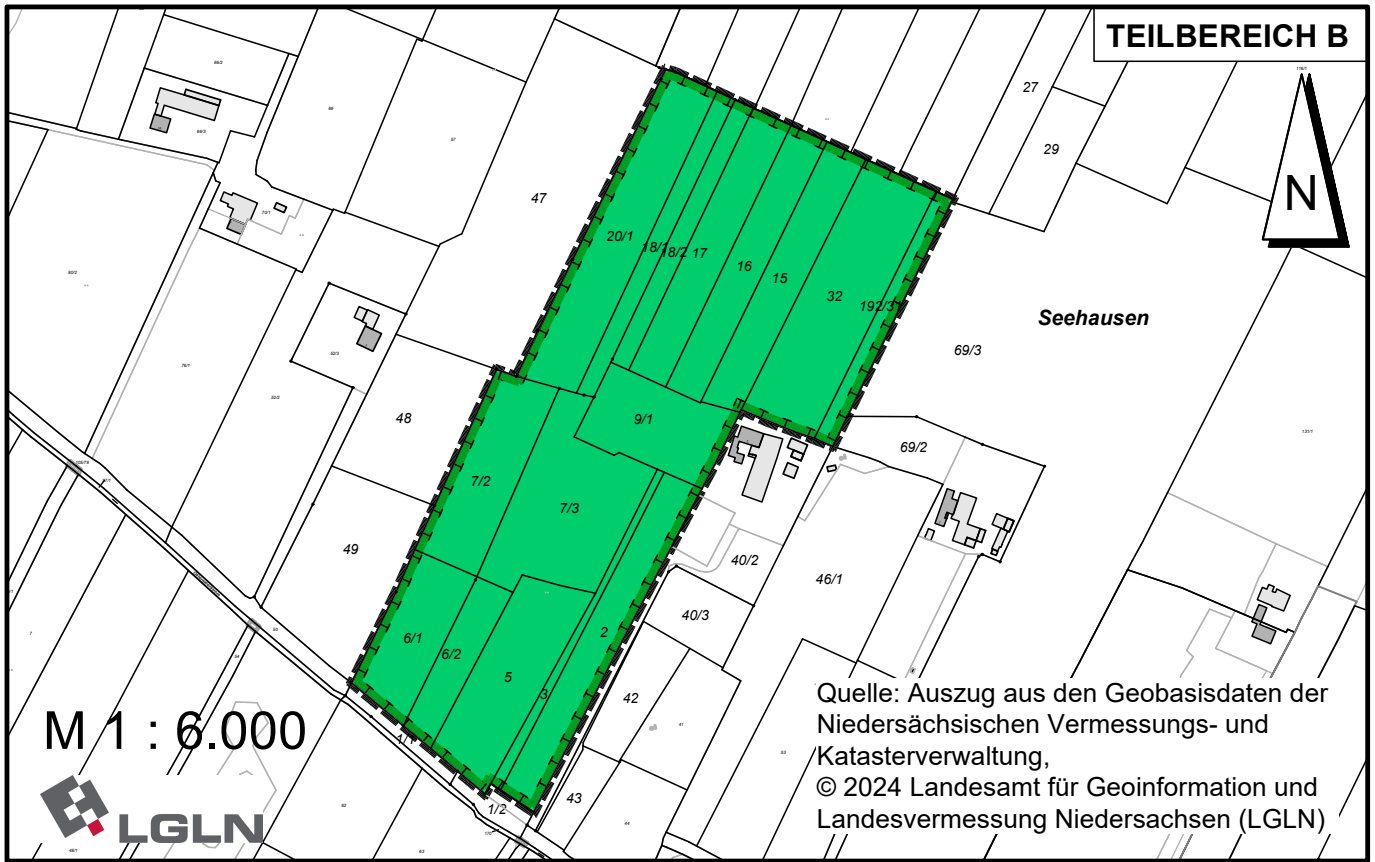
14/11

Flurstücksgrenzen

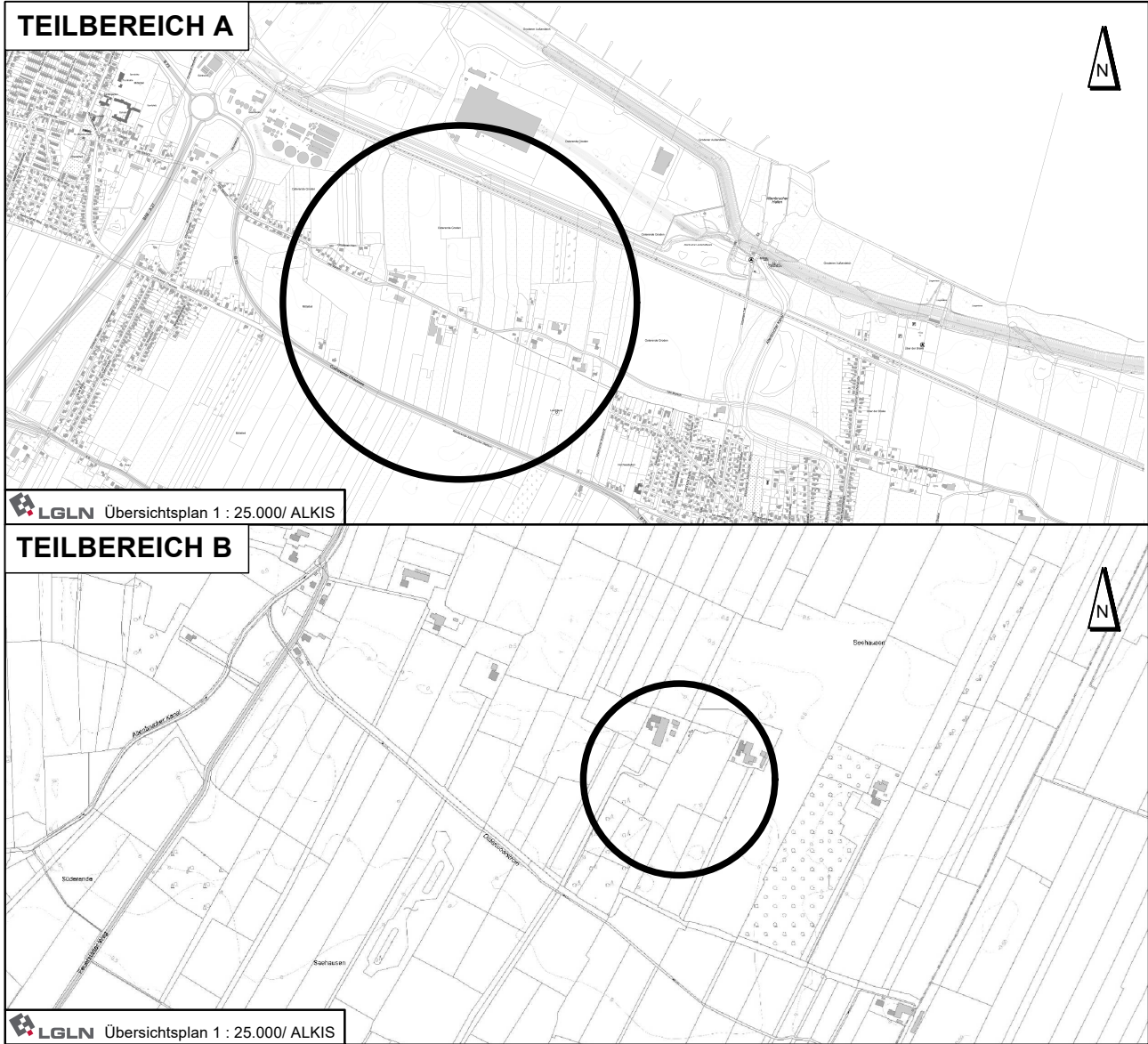
Flurstücksnummer

Gebäude

Hinweis auf zeichnerische Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 226



Stadt Cuxhaven
Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 226
"Anbindung Offshore-Basishafen"
1. Änderung

Teilbereich A und B
M 1 : 2.000
Gez.: Gü/BPW Stadtplanung
Entwurf
Stand: August 2026
Geplottet: August 2026

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226); der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist die Errichtung und Nutzung von Straßen einschließlich der baulich verbundenen und mit der Straßennutzung in Zusammenhang stehenden Nebenanlagen nach den geltenden technischen Richtlinien zulässig.
- Rasenflächen (Bankettflächen) und Böschungen gelten als Nebenanlagen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Rasenflächen (Bankettflächen) sind in folgender Qualität zu entwickeln: Gebrauchsrasen Standard (RSM 2.1) als Scherrasen.
- Die Fläche ABCDA ist entsprechend der Nebenzeichnung auf der Ebene +1 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ABCDA ist es zulässig, eine Brücke über den Eisenbahnanlagen zu errichten und zu unterhalten, sofern die Unterkante der Brücke eine lichte Höhe über der Oberkante des Schienenkörpers von 6,50 m nicht unterschreitet und die unterhalb der Brücke verlaufende Bahnanlage (Gleise und Entwässerungsanlagen) uneingeschränkt weiter betrieben werden kann. Die Bestimmungen der Eisenbahn- Bau- und Betriebsordnung in der geltenden Fassung sind bei der Planung der Straßenbrücke zu beachten.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Maßnahmenfläche im Teilbereich B ist die Umwandlung eines Intensivgrünlandes zu einem mesophilen Grünland vorgesehen; bestehende Entwässerungsgräben sind zu erhalten.
- Zuordnungsfestsetzung - Flächen und Maßnahmen zur externen Kompensation für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Teilbereich A werden die Maßnahmen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Teilbereich B in der Gemarkung Lüdingworth, Flur 28, Flurstücke 2, 3, 5, 6/1, 6/2, 7/2, 7/3, 9/1, 20/1, 18/1, 18/2, 17, 16, 15, 32 und 192/31 zugeordnet.

HINWEISE

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

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

Militärische Altlasten
Im Rahmen der kontinuierlichen Kampfmittelüberprüfung im Stadtgebiet wurden auch die Flächen des B-Planes 141 östlich der Baumrönne durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen auf Luftkampfmittel überprüft. Für diese Flächen, die durch den Bebauungsplan 226 überplant werden (Teile des Grundstücks Gemarkung Groden, Flur 6, Flurstück 14/7, Flurstück 65/5) gilt folgender Hinweis: Bei der Luftbildauswertung wurden Bombardierungen im Planungsbereich festgestellt. Eine punktuelle Untersuchung der erkannten Bombenblindgängerverdachtspunkte (BVP) wurden durchgeführt und vorhandene Kampfmittel wurden abgeborgt. Eine Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht garantiert werden, da bei bombardierten Flächen immer die Möglichkeit besteht, dass noch weitere BVP vorhanden sind, die auf den Luftbildern durch Wolkenverhang, schlechte Bildqualität u. ä. nicht zu erkennen sind. Aus Sicherheitsgründen wird im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren eine Überprüfung durch Sondierung empfohlen. 4 Wochen vor Baubeginn muss der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Polizeidirektion Hannover) benachrichtigt werden.

Leitungen
Im Plangebiet ist generell mit vorhandenen Versorgungsleitungen zu rechnen. Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundigungen über den Leitungsverlauf bei den zuständigen Unternehmen einzuholen.

DIN-Vorschriften
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird - auf technische Regelwerke, DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese beim Fachbereich 6 Planen, Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Cuxhaven, Rathausplatz 1, 27472 Cuxhaven während der Dienstzeiten eingesehen werden.