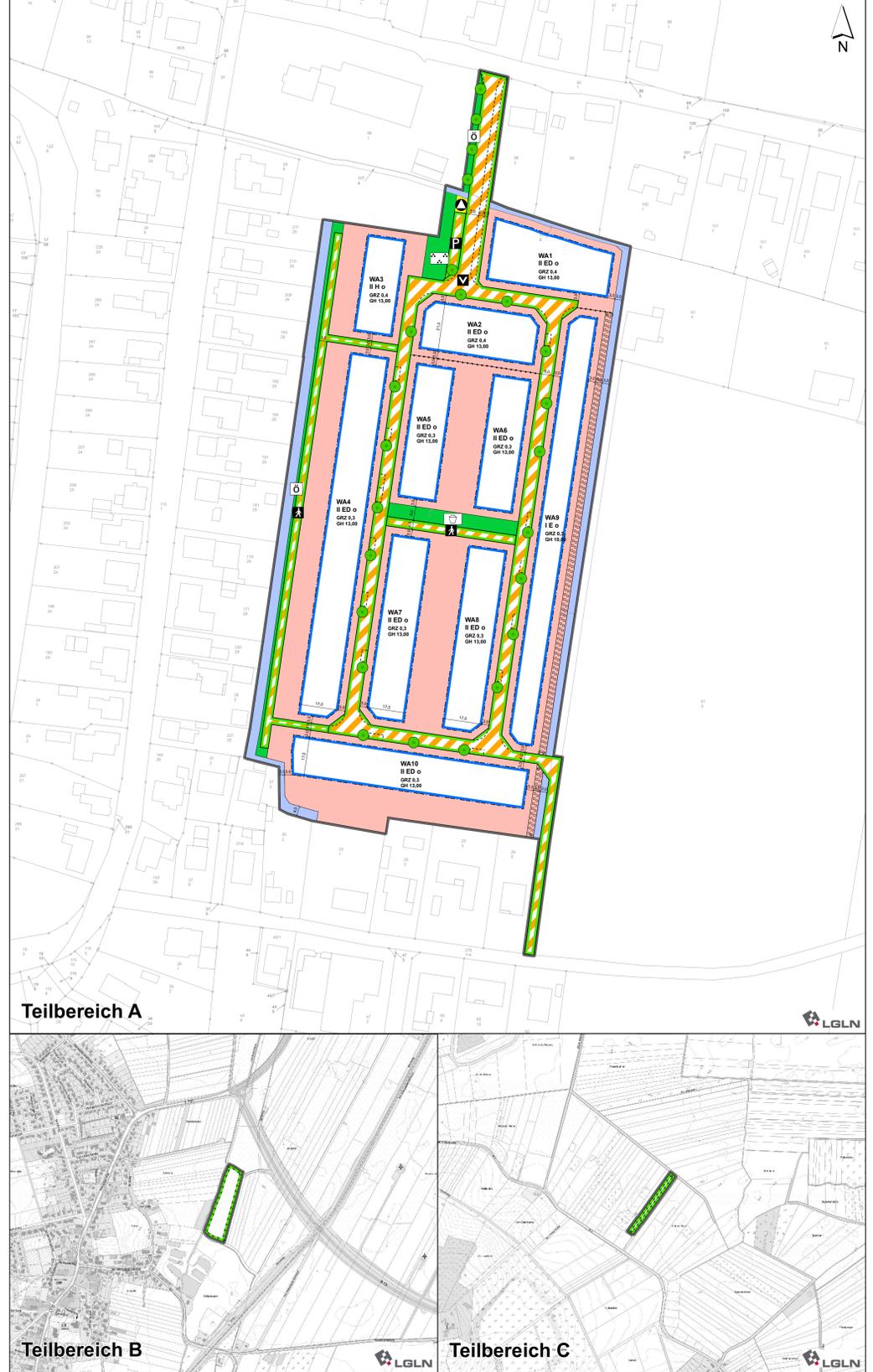


PRÄAMBEL	
Auf Grund der §§ 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBAuO) in Verbindung mit § 58 Absatz 2 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Stadt Cuxhaven am 2021 diesen Bebauungsplan Nr. 188 „Südlich der Wehldorfer Straße“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Sitzung sowie die Begründung beschlossen.	
Cuxhaven, den 2021	Oberbürgermeister
STADT CUXHAVEN	
(L.S.)	
VERFAHRENSVERMERKE	
Der Verwaltungskommission der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans 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 Oberbürgermeister In Vertretung: Baudezernent
1. Aufstellungsbeschluss	
Der Verwaltungskommission der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans 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 Oberbürgermeister In Vertretung: Baudezernent
2. Vervielfältigungen	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:10.000	
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.	
©2021 LGLN Landschaftsplanung und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osterndorf	
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straß-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom 2021). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.	
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Osterndorf, den 2021	Katasteramt
3. Planverfasser	
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der PGN in Rotenburg (Wümme).	
Rotenburg (Wümme), den 2021	Planverfasser
4. Öffentliche Auslegung	
Der Verwaltungskommission der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am 2021 dem Entwurf des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung haben vom 2021 bis 2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	
Cuxhaven, den 2021	STADT CUXHAVEN Der Oberbürgermeister In Vertretung: Baudezernent
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 Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Cuxhaven, den 2021	STADT CUXHAVEN Der Oberbürgermeister In Vertretung: Baudezernent
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 Oberbürgermeister In Vertretung: Baudezernent
7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.	
Cuxhaven, den 2021	STADT CUXHAVEN Der Oberbürgermeister In Vertretung: Baudezernent
8. Beglaubigungsvermerk	
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Kopie) des Bebauungsplans mit der Urschrift übereinstimmt. Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für:	
Cuxhaven, den 2021	STADT CUXHAVEN Der Oberbürgermeister 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 öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur innerhalb der 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 Begrünungsfläche 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 einzugrünen und zu bepflanzen, sofern die Zweckbestimmung als Spielplatz nicht beeinträchtigt wird.

4.3 Die 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)

Die vorhandenen Gräben sind in ihrer Funktion zu erhalten. Eine Aufweitung der Gräben innerhalb der festgesetzten Flächen ist zulässig. An den vorhandenen Gräben inkl. Grabenböschungen innerhalb der festgesetzten Wasserflächen sind Uferbefestigungen und Profilverengungen durch Auffüllungen oder Verspundungen sowie Gewässerquerungen mit Brücken oder Stiegen 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
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerie	2 v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 v. S. 80/120
<i>Eurotyum europaeum</i>	Pflaumenhülchen	2 v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohreweide	1 v. S. 60/80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 v. S. 60/80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 v. S. 60/100

*2 | v. S. 80/120 -> 2-jährig, von Sammlungsanlage, Stammhöhe 80 - 120cm.
Ausschließliche Verwendung von Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“.

Pflanzenverband: 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.

6.2 Zur Durchgrünung des Plangebietes sind pro Baugrundstück entweder

- 1 standortgemäßer und gebietstypischer klein Kroniger Laubbau 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 (*Sorbus aucuparia* 'Fastigiata') oder Kleinrösche 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: Altälder Pfannkirsche, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Prinz, Büttners Rote Knorpelkirsche.

6.3 Innerhalb des Plangebietes 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 Straßenraum müssen jeweils eine Größe von mindestens 6 m² und die jeweiligen Pflanzgruppen ein Volumen von mindestens 12 m³ aufweisen sowie mit speziell für überbaubare Pflanzgruben hergestellten Substraten verfüllt und gegen Überfluten geschützt werden.

Artenauswahl: Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata'), Säulen-Eiche (*Quercus robur* 'Fastigiata'), Kleinrösche Winterlinde (*Tilia cordata* 'Rancho'), Blumeneiche (*Fraxinus ornus*), Schwedische Mehlebeere (*Sorbus intermedia*) oder Thüringische Mehlebeere (*Sorbus x thuringica* 'Fastigiata').

6.4 Die Anpflanzungen erfolgen in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Planstraße. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänger Bäume sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

7. AKTIVE NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN (§ 9 (1) NR. 23 BAUGB)

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 Leitungstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8. KOMPENSATIONSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 23 BAUGB)

8.1 Innerhalb der Maßnahmenfläche im Teilbereich B (Flurstück 76/1 der Flur 1 der Gemarkung Groden) ist auf einer Fläche von ca. 22.000 m² die Umwandlung eines Intensivgrünlandes der Überschwemmungsbereiche (GIA) in eine Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese/Sonstiges artenreiches Feucht- und Nassgrünland (GN/GF) vorgesehen.

Bewirtschaftungsaufgaben:

- Die in der Anlage 4 dargestellte Nutzfläche darf ausschließlich als Grünland bewirtschaftet werden.
 - Die Grünlandfläche darf erst ab dem 15. Juli eines jeden Jahres gemäht und maximal als zweischürige Mahdwiese bewirtschaftet werden. Mulchen ist nicht gestattet oder
 - ab dem 15. Juli gemäht und anschließend mit zwei Rindern oder Pferden pro Hektar - berechnet werden nur grasfressende Tiere - nachgeweidet werden (Mähweide) oder
 - ab dem 01. Juni eines jeden Jahres als Standweide mit zwei Rindern oder Pferden pro Hektar - berechnet werden nur grasfressende Tiere - bewirtschaftet werden.
 - Zum Schutz der Tierwelt darf beim ersten Schnitt nur von einer Seite aus oder von innen nach außen gemäht werden.
 - Eine Zufütterung der Weidetiere ist nicht gestattet.
 - Die Weidetiere sind bis zum 20. Oktober eines jeden Jahres von der Nutzfläche zu nehmen (keine Winterbeweidung).
 - Einzäunung nur mit ortsblichem festem Weidzaun oder mobilem Elektrozaun. Portionsweide ist nicht gestattet. Keine Errichtung von Viehunterständen.
- Das Mähgut ist im Laufe des Bewirtschaftungsjahres vollständig abzuhäfen und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.
- Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 01.03. und nach dem 01.07. eines jeden Jahres gestattet.
- Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzzeinsaat u.ä. sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 01. August.
- Ein Ausmähen der Nutzflächen zur Grünlandpflege ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet. Kleinere Mengen des dabei anfallenden Mähgutes können liegen bleiben. Größere Mengen sind abzuhäfen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind in derzeitigem Zustand zu belassen. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden.
- Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben und Gräben bleibt zulässig in der Zeit vom 01.09. bis 01.03. eines jeden Jahres.
- Eine Beregung der Nutzflächen ist unzulässig.
- Eine Entzugs-Düngung mit mineralischen Düngestoffen mit 50 kg N/20 kg P/40 kg K pro Hektar und Jahr oder mit Festmist ist bis zum 01.03. und nach dem 15.07. gestattet.
- Silage- und Futtermittel dürfen nicht angelegt werden. Kein Lagern von Rundballen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen.
- Eine Änderung der Nutzungsernte ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmsweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt wurde.
- Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den laut Umweltbericht gewollten Verlauf nimmt oder die Anpflanzung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

8.2 Innerhalb der Maßnahmenfläche im Teilbereich C (Flurstück 99/1 der Flur 1 der Gemarkung Altnahwald) ist auf einer Fläche von ca. 55.250 m² die Anpflanzung eines naturnahen Feldgehölzes (HN) auf einem Intensivgrünland auf Moorböden vorgesehen.

Die Laubbäume sind vorwiegend in der Mitte der Ausgleichsfläche anzupflanzen. Der äußerste Rand, in einer Breite von ca. 5 m ist ausschließlich mit Sträuchern zu bepflanzen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerie	2 v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 v. S. 80/120
<i>Eurotyum europaeum</i>	Pflaumenhülchen	2 v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohreweide	1 v. S. 60/80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 v. S. 60/80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 v. S. 60/100

*2 | v. S. 80/120 -> 2-jährig, von Sammlungsanlage, Stammhöhe 80 - 120cm.
Ausschließliche Verwendung von Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“.

Pflanzenverband: Reihen- und Pflanzabstand im Kernbereich des Feldgehölzes 2,0 m x 2,0 m auf Lücke. Im Randbereich ist ein Reihen- und Pflanzabstand von 1,25 x 1,5 m auf Lücke zu verwenden. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist alleseitig zum Schutz vor Verbis 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsatzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die jeweiligen Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

8.3 Die o.g. Maßnahmen erfolgen nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet und sind den Flächen im Teilbereich A zugeordnet.

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 Dachendeckung der geneigten Dachflächen ist vorwiegend mit Dachziegeln und Dachsteinen in den Farbönen rot-, rotbraun- und anthrazit- herzustellen. Dachendeckungen mit glänzender Oberfläche werden nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergieerzeugung.

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 herausragen. Ihre Gesantlänge je Gebäudehälfte darf 1/5 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten, die Eingangsüberdachungen und Dachaufbauten (Gauben), wenn sie im Gesamtbild untergeordnet sind,
- Garagen gemäß § 12 BauNVO
- 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. ENFRIEDRUNGEN (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen nur als Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen oder eingetriggerte/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. 1 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 gartnereich zu gestalten. Stein-, Schotter- und Kiesgärten sowie sonstige ungenutzte Vergrünungen 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 Bauverordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. BODENFUNDE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, 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 in Sorge zu tragen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Cuxhaven vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. ALTABLAGERUNGEN / ALLTASTENSTANDORTE

Altablagerungen bzw. Altlastenstandorte sind nach Aktuellegen nicht bekannt. Nach Informationen der Unteren Abfallbehörde befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes keine Altablagerungen. Sollten sich dennoch Hinweise auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugebiet ergeben, ist die Untere Abfallbehörde der Stadt Cuxhaven sofort zu informieren.

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 (A/V-Verhältnis) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Daher ist der Verzicht auf Dachgauben (statt dessen Vollgeschosse 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.

5. ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen geschützter Individuen oder der Zerstörung von Gelegen und Brutn sind Gehölzbesetzungen nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Entsprechende Maßnahmen sollen deshalb nur, gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA1 - WA10	Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	
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, Baugruppen

o	Offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO, § 22 (2) BauNVO)	
E / ED / H	Nur Einzelhäuser / Einzel- und Doppelhäuser / Hausgruppen zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)	
Baugrenze	Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO, § 23 (3) BauNVO)	

4. Verkehrsflächen

	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/>	Verkehrsberuhigter Bereich
	Fuß- und Radweg	<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentliche Parkfläche

5. Entsorgung

	Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)	
	Hier: Altglas-Container	

6. Grünflächen

	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/>	Parkanlage
	Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/>	Spielplatz

7. Wasserflächen

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

8. Naturschutz

	Maßnahmenflächen (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)		Hier: Kompensationsmaßnahme
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)		
	Anpflanzung von Einzelbäumen (symbolische Darstellung) (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)		

9. Sonstige Planzeichnungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 (5) BauNVO)	

10. Hinweise

	Vorschlag für eine mögliche Straßengestaltung	
--	---	--

Stadt Cuxhaven
Der Oberbürgermeister

Ubersichtsplan 1:50.000

Bebauungsplan Nr. 188

"Südlich der Wehldorfer Straße" - Teilbereiche A-C

mit örtlichen Bauvorschriften Entwurf

M 1:1.000 (Teilbereich A) Stand: Juni 2022
M 1:10.000 (Teilbereiche B-C) Geplottet: Juni 2022
Gez.: Ir

PGN ARCHITECTEN
STADTPLANER
INGENIEURE

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27568 Rotenburg (Wümme)