PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1, 9 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Cuxhaven am .... diesen Bebauungsplan Nr. 49 „Querkamp“, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, 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. 49 „Querkamp“, 2. Änderung 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

© 2021

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist ein-wandfrei möglich

Cuxhaven, den

ÖBVI

Börner

3. Planverfasser

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

Oldenburg, den

Unterschrift

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. 49 „Querkamp“, 2. Änderung 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

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Cuxhaven, den

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:

Baudezernent

8. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Cuxhaven, den

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:

Baudezernent

9. BEGLAUBIGUNGSVERMERK

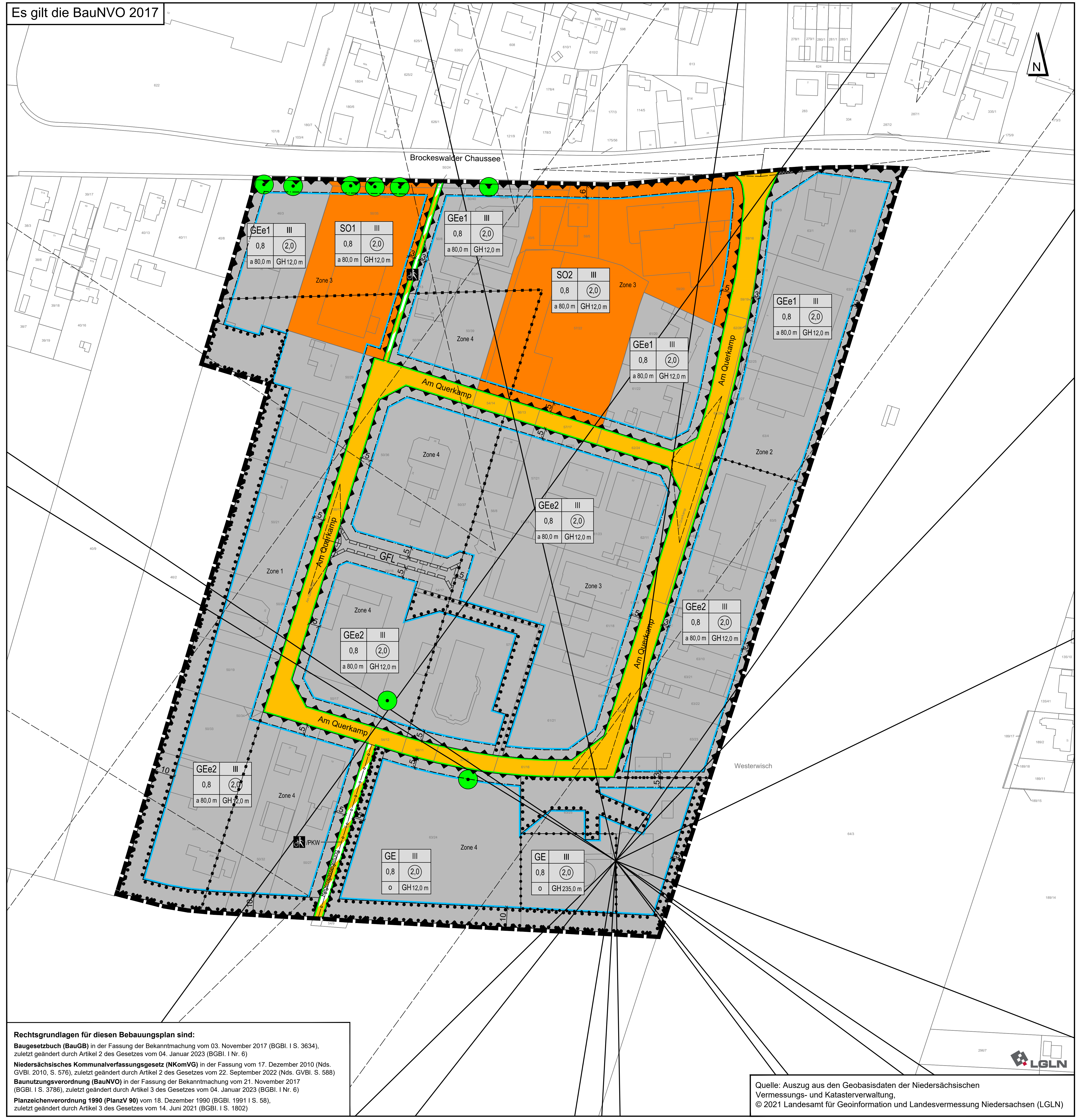
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Kopie) des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.
Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für:

____

Cuxhaven, den

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage:

Es gilt die BauNVO 2017


Brockeswalder Chaussee
Wesserkamp
Am Querkamp
GEe1 III 0,8 2,0 a 80,0 m GH 12,0 m
SO1 III 0,8 2,0 a 80,0 m GH 12,0 m
SO2 III 0,8 2,0 a 80,0 m GH 12,0 m
GEe2 III 0,8 2,0 a 80,0 m GH 12,0 m
GE III 0,8 2,0 o GH 12,0 m
GE III 0,8 2,0 o GH 235,0 m
Zone 1
Zone 2
Zone 3
Zone 4
GFL
/PKW
Regenwasserleitung
Westerwisch
N
LGLN

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 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

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)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.	**Art der baulichen Nutzung**
GE	Gewerbegebiete
GEe	Eingeschränkte Gewerbegebiete
SO	Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
2.	**Maß der baulichen Nutzung**
2,0	Geschossflächenzahl
0,8	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 12,0 m	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe
3.	**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise
‐ · ‐ · ‐	Baugrenze
▨	überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
6.	**Verkehrsflächen**
🟧	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
━	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
/PKW	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg und PKW zugunsten der Erschließung des südlich geplanten Wohngebiets
8.	**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
—◇—◇—	unterirdische Leitung (Regenwasserleitung)
13.	**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
⁘	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
●	zu erhaltender Baum
15.	**Sonstige Planzeichen**
GFL	mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
▼▲	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
⋀⋀⋀	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
△	Sichtdreieck
═══	Richtfunktrasse mit beidseitigem Schutzstreifen (100 m)
-■-■-	Abgrenzung unterschiedlicher immissionswirksamer flächenbezogenen Schallleistungspegel
-●-●-	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

a) In den Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 sind allgemein zulässig.

- Gewerbebetriebe aller Art - mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

b) Ausnahmsweise zulässig sind in den Gewerbegebieten GEe1 und GEe2:

- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m § 1 Abs.5 BauNVO).

c) Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GEe1 und GEe2) werden die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

d) In den Gewerbegebieten GE und GI sind alle Einzelhandelsnutzungen gemäß der Definition des Einzelhandels- und Entwicklungskonzeptes in der Fortschreibung (2014) nicht zulässig.

e) In dem Gewerbegebiet GEe1 sind gemäß § 1 (5) BauGB bestehende Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß der Definition des Einzelhandels- und Entwicklungskonzeptes in der Fortschreibung (2014) als Ausnahme zulässig.

f) Bestandsbetriebe genießen gemäß § 1 (10) BauGB Bestandschutz, sofern sie Waren und Güter an den Endverbraucher verkaufen.

g) Bei Handwerksbetrieben oder handwerksähnlichen Betrieben bestehen keine Beschränkungen der Verkaufsflächen, soweit es sich um den Vertrieb von Eigenprodukten oder Produkten handelt, welche typischerweise im Sortiment des jeweiligen Handwerksbetriebes oder des handwerksähnlichen Betriebes enthalten sind.

1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“

a) Innerhalb der gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind jeweils Gesamtverkaufsflächenzahlen wie folgt zulässig: im SO 1 bis zu 0,235 und im SO 2 bis zu 0,128.

b) In allen Sonstigen Sondergebieten sind die folgenden zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
- Backwaren/ Konditoreiartikel
- Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
- Schnittblumen
- Zeitungen/Zeitschriften

Weiterhin zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltung und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Büro- und Verwaltungsräume,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärmefernmeldetechnische Anlagen, Wasser sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung dienen
- Stellplätze, die durch die errichtete Nutzung benötigt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a) Im Plangebiet wird, mit Ausnahme des Standortes für den Fernmeldeturm, eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, hier „Am Querkamp“, gemessen in der Fahrbahnmitte.

b) Untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts dürfen diese Bauhöhenbeschränkung bis zu 3 m überschreiten.

c) Im Bereich des Fernmeldeturms beträgt die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage 235 m. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des durch das Gebäude überdeckten Bereiches des gewachsenen Geländes (Urgelände) der festgelegten Aufstellfläche.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird für die Baugebiete GEe1 und GEe2, GE sowie das Sonstige Sondergebiet SO eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge von maximal 80 m zulässig ist.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

a) Im Bereich der gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen Grundstückseinfriedungen (Zäune, Hecken etc.) keine sichtversperrende Wirkung haben und die Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind in den Baugebieten bei allen Neubauten die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

b) Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe in Teilflächen gegliedert. In den jeweiligen Teilflächen dürfen nur solche Anlagen und Betriebe errichtet werden, durch die der folgende zeichnerisch festgesetzte flächenbezogene Schallleistungspegel pro m² nicht überschritten wird:

Zone 1	56 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts
Zone 2	56 dB(A) tags / 46 dB(A) nachts
Zone 3	60 dB(A) tags / 46 dB(A) nachts
Zone 4	60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts

b) Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes Dz (berechnet gem. VDI-Richtlinie 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenleistungspegels zugerechnet werden.

c) Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungswerte (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-Richtlinie 2714) und zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

a) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist ein adäquater Ersatz als Heister oder Strauch in Art und Qualität der Gattungen sicherzustellen (Gehölze siehe Pflanzliste 1); Pflanzqualität der Heister: mindestens 2 x verpflanzt, 125 – 200 cm, Sträucher: mindestens 1 x verpflanzt, 60-100 cm. Fachgerechte Pflegemaßnahmen (Gehölzschnitt) sind zulässig. Für die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume, außerhalb des 5 m breiten Grünstreifens entlang der Brockeswalder Chaussee, ist bei Abgang der Gehölze ein adäquater Ersatz als Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 -16 cm, zu pflanzen.

b) Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (mindestens 20% der jeweiligen Grundstücksfläche) als Grünfläche zu gestalten und zu erhalten. In den Grünflächen sind Schotterbeete nicht zulässig.

c) Im gesamten Plangebiet sind Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzflächen vorzunehmen. Dabei ist pro 5 Stellplätze ein Baum gemäß der anliegenden Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität: Baum: Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 -16 cm. Es sind die Vorgaben für die Pflanzbeete gemäß der Empfehlung für Baumpflanzungen der FLL (2015) zu berücksichtigen: Pflanzloch: 1,5 m Durchmesser. Substratmengen und Startdünger zur Anfangsentwicklung gemäß den Vorgaben der FLL bei der Verfüllung des Pflanzloches und in Ballennähe einarbeiten. Pflanzgrube: ca. 12 m³. Baumscheibe: offen, wasser- und luftdurchlässig, 6m². Die offene Baumscheibe ist vor Verdichtungen mit entsprechenden technischen Hilfsmitteln (z.B. Gitterrosten) zu schützen. Bei Abgang der Gehölze ist ein adäquater Ersatz in Art und Qualität der Gattungen sicherzustellen mit Arten der Pflanzliste.

d) Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen hin (mit Ausnahme der Brockeswalder Chaussee) ist im gesamten Geltungsbereich ein 2,5 m breiter Grünstreifen anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Je 15 m Grenzlänge zur Straße ist 1 Baum gemäß der Pflanzliste 2 sowie den Empfehlungen der aktuellen GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz)-Straßenbaumliste zu pflanzen (Pflanzqualität: Baum: Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 -16 cm). Vorgaben für die Pflanzbeete gemäß der Empfehlung für Baumpflanzungen der FLL (2015). Bei Abgang der Gehölze ist ein adäquater Ersatz in Art und Qualität der Gattungen sicherzustellen mit Arten der Pflanzliste.

e) Entlang der Brockeswalder Chaussee ist auf den Baugrundstücken ein 5 m breiter Grünstreifen anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Die in dem Bereich vorhandenen festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten. Je 15 m Grenzlänge zur Straße ist in dem Grünstreifen ein mindestens mittelhoher (d.h. Wuchsgröße mindestens 15 m) Laubbaum gemäß der aktuellen GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz)-Straßenbaumliste zu pflanzen. Pflanzqualität/-größe: Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm. Vorgaben für die Pflanzbeete gemäß der Empfehlung für Baumpflanzungen der FLL (2015): Pflanzloch 1,5 m im Durchmesser, Substratmengen und Startdünger zur Anfangsentwicklung gemäß den Vorgaben der FLL bei der Verfüllung des Pflanzlochs und in Ballennähe einarbeiten, Pflanzgrube 12 m³, Baumscheibe offen, wasser- und luftdurchlässig. Der 5 m breite Pflanzstreifen ist als Grünfläche zu gestalten. Neben den Baumpflanzungen sind Bodendecker- und Staudenpflanzungen, freiwachsende und geschnittene Hecken sowie die Anlage von ausdauernden Blühwiesen zulässig. Schotterbeete und -flächen sind ausgeschlossen. Erforderliche Zufahrten und Zuwegungen sind zulässig. Die Grünfläche und ihre Bepflanzungen sind dauerhaft und nachhaltig zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Bäume sind in Art und Qualität entsprechend des Pflanzgebots zu ersetzen.

f) Die Nebengebäude innerhalb des Geltungsbereiches, welche keine Photovoltaikanlage auf dem Dach haben, sind zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Der Anteil an Dachbegrünung muss mindestens 40 % der Dachfläche einnehmen.

g) Die Sondergebietsflächen SO1 und SO2 sind im Randbereich (mit Ausnahme der Grenze zur Brockeswalder Chaussee, s. Festsetzung 7.e) zwischen den Einzelbäumen durch eine einreihige, freiwachsende Laubgehölzhecke mit ortstypischen Sträuchern und kleineren Bäumen einzugrünen und zu pflegen (s. Pflanzliste 2). Sträucher: 1 x verpflanzt, 60 – 100 cm. Bei Abgang der Gehölze ist ein adäquater Ersatz in Art und Qualität der Gattungen sicherzustellen mit Arten der Pflanzliste.

h) An den Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches ist eine bedarfsorientierte, insektenschonende und energieeffiziente Beleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu verwenden, um Licht-Smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.

Dabei ist Folgendes zu beachten: Der Einsatz von künstlichem Licht ist nur dort, wo es notwendig ist, zu verwenden. Die Minimierung von Beleuchtungsdauer und –intensität auf ein notwendiges Maß, ist zu berücksichtigen. Zur Verhinderung der Abstrahlung über die Horizontale, sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Die Anstrahlung hat vorzugsweise von oben nach unten zu erfolgen, der Lichtkegel ist auf das zu beleuchtende Objekt zu begrenzen. Die Oberflächentemperatur der Lampen ist unter 60 °C zu halten. Die Verwendung von Lasern und Reklamescheinwerfern ist untersagt, stattdessen sind insektenfreundliche Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen, zu verwenden. Der Einsatz von Natrium-Niederdrucklampen ist in sensiblen Naturräumen geboten, ansonsten sind Natrium-Hochdrucklampen oder warmweißen LEDs zulässig.

Pflanzliste 1

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchs
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Baum
Stieleiche	*Quercus robur*	Baum
Silberweide	*Salix alba*	Baum
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*	Baum
Winterlinde	*Tilia cordata*	Baum
Spitzahorn	*Acer platanoides*	Baum
Feldahorn	*Acer campestre*	Baum
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	Strauch
Hasel	*Corylus avellana*	Strauch
Hundsrose	*Rosa canina*	Strauch
Kornelkirsche	*Cornus mas*	Strauch
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Strauch
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	Baum
Schlehe	*Prunus spinosa*	Strauch
Wildapfel	*Malus sylvestris*	Strauch

Pflanzliste 2

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchs
Feldahorn	*Acer campestre*	Baum
Stieleiche	*Quercus robur*	Baum
Mehlbeere	*Sorbus aria `Magnifica`*	Baum
Apfeldorn	*Crataegus x lavallei*	Baum
Winterlinde	*Tilia cordata i.S.*	Baum
Schw. Mehlbeere	*Sorbus intermedia*	Baum
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	Strauch
Hundsrose	*Rosa canina*	Strauch
Kornelkirsche	*Cornus mas*	Strauch
Schlehe	*Prunus spinosa*	Strauch
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*	Strauch

Hinweise

1. Bodenfunde

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. Denkmalschutzgesetztes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Cuxhaven oder dem Stadtarchäologen 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 oder der Stadtarchäologe vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Altlasten

Altlasten sind nach derzeitiger Aktenlage 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.

3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Es besteht eine grundsätzliche Prüf- und Erkundungspflicht durch den Bauherrn. Frühzeitig vor Baubeginn sind entsprechende Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Leitungsträgern zu führen.

4. Hinweise zum Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum besonderen Artenschutz sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten. Zum Schutz von Brutvögeln sind bauvorbereitende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachungen und erforderliche Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen (nicht in der Zeit von Anfang März bis Ende September). Gehölzbeseitigungen sollten generell auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt werden.

Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

In Bezug auf die Fledermäuse kann ein Abriss von Gebäuden oder eine Beseitigung von Altbäumen erst erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass eine Tötung von Individuen dabei ausgeschlossen ist (gerade bei Zwergfledermäusen kommt es zu einem häufigeren Wechsel der Quartiere). Gegebenenfalls sind Ausweichquartiere in Form von Fledermauskästen im Umfeld bereitzustellen.

5. Hinweise zum Baumschutz

Erhaltenswerte Gehölzbestände sind während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes zu schützen. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.

6. Hinweise zur Freiflächenbegrünungsplanung

Als Bestandteil der jeweiligen Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächenbegrünungsplan einzureichen, welcher die das Baugrundstück betreffenden grünordnerischen Festsetzungen zeichnerisch darstellt und hinsichtlich der Gestaltung und Gehölzwahl beschreibt.

7. Sortimentsstruktur/ EHK (2014)

Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die Liste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cuxhaven – Fortschreibung (2014).

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Cuxhavener Sortimentsliste sind:

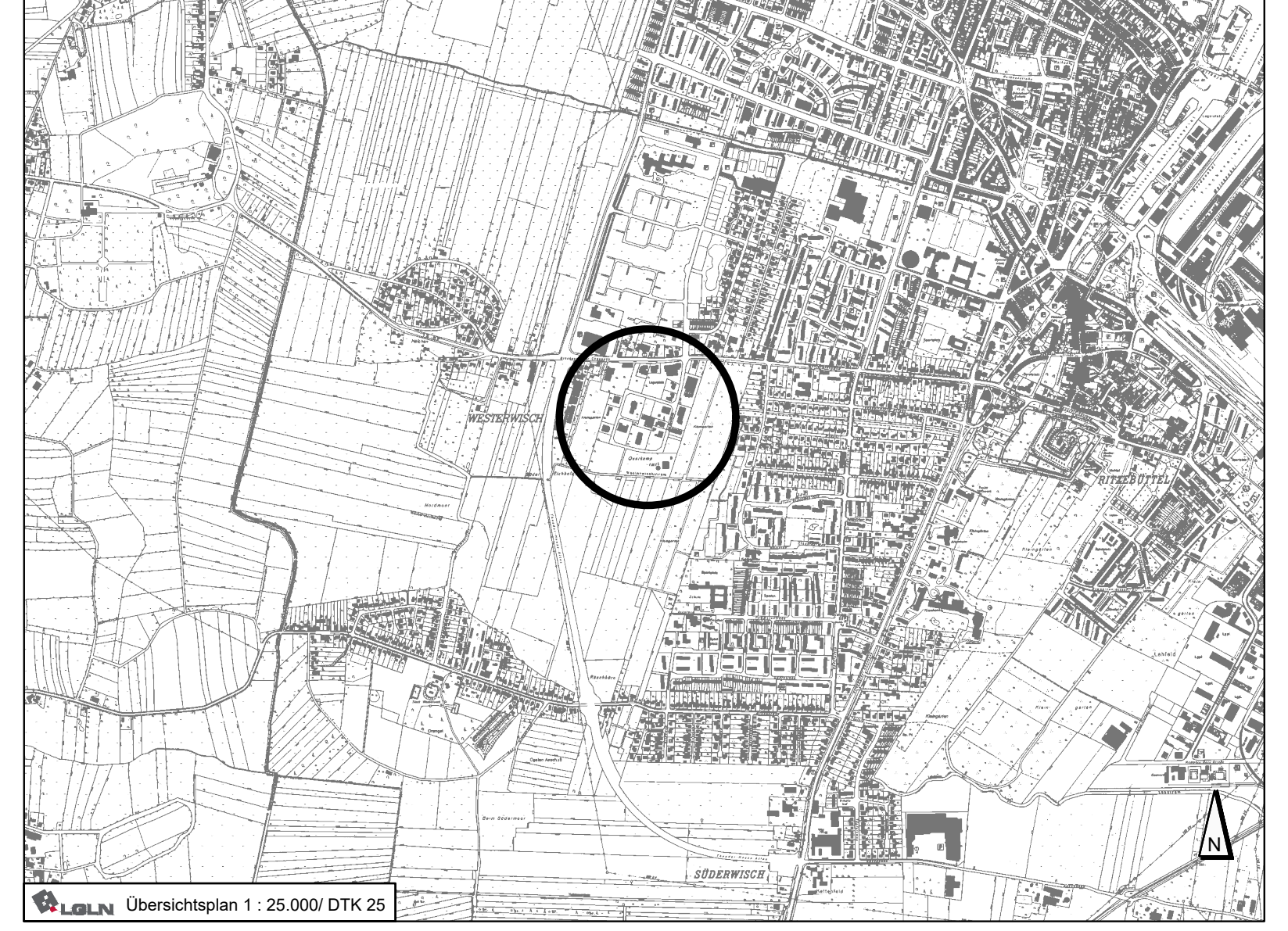
- Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel),
- Backwaren/Konditoreiartikel,
- Drogeriewaren/ Körperpflegeartikel,
- Fleisch- und Metzgerwaren (inkl. Fisch),
- Heim- und Kleintierfutter,
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke),
- Schnittblumen,
- Zeitungen/Zeitschriften,

Die zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Cuxhavener Sortimentsliste sind:

- Bekleidung, Bild- und Tonträger,
- Bücher,
- Computer/-zubehör,
- Elektrokleingeräte,
- Fahrräder und technisches Zubehör, Fotoartikel,
- Gardinen/Dekostoffe,
- Glas/Porzellan/Keramik,
- Handarbeitswaren/Kurzwaren/ Meterware/Wolle
- Haushaltswaren,
- Heimtextilien,
- Hörgeräte,
- Kinderwagen,
- Kosmetikartikel/Parfümwaren,
- Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen,
- Künstlerartikel/Bastelzubehör
- Lampen/Leuchten/Leuchtmittel,
- Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme,
- Musikinstrumente/Zubehör,
- Optik/Augenoptik, Papier/Büro/Schreibwaren,
- Sanitätsartikel,
- Sammelbriefmarken und –münzen,
- Schuhe,
- Spielwaren,
- Sportartikel/ -kleingeräte,
- Sportbekleidung/Sportschuhe,
- Telekommunikation und Zubehör,
- Uhren/Schmuck,
- Unterhaltungselektronik und Zubehör,
- Wohndekorationsartikel.

Stadt Cuxhaven

Der Oberbürgermeister



Übersichtsplan 1 : 25.000/ DTK 25

Bebauungsplan Nr. 49
"Querkamp",
2. Änderung

VORENTWURF

M 1 : 1.000

Stand: April 2023

Gez.: SP/KA Geplottet: 04/23

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de