

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. 84 „Nördlich der Grodener Chaussee“, 3. Änderung und Erweiterung, 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. 84 „Nördlich der Grodener Chaussee“, 3. Änderung und Erweiterung 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:
Stadtbaurat

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2022
Dipl.- Ing. Rolf Börner
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Hauptstraße 105
27478 Cuxhaven

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 einwandfrei möglich

Cuxhaven, den
ÖBVI
Börner

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 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 ausgelegt.

Cuxhaven, den
STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:
Stadtbaurat

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Cuxhaven hat den Bebauungsplan Nr. 84 „Nördlich der Grodener Chaussee“, 3. Änderung und Erweiterung 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:
Stadtbaurat

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:
Stadtbaurat

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:
Stadtbaurat

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:
Stadtbaurat

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



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

Innerhalb des gem. § 11 (3) Nr. 3 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel: Gartenfachmarkt" sind zulässig.

- Gartenfachmarkt mit branchenüblichen Kern- und Randsortiment entsprechend der Cuxhavener Liste (s. Tabelle 17 Sortimentsliste für die Stadt Cuxhaven) mit 0,4754 m² Verkaufsfläche je m² anrechenbare Baugrundstücksfläche, dies entspricht einer Verkaufsfläche von max. 5830 m².
- Randsortimente (sowohl zentrenrelevante als auch nicht-zentrenrelevante Sortimente mit einem direkten Bezug zum Kernsortiment) mit einer Verkaufsfläche (in der Gesamtsumme) von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal aber nicht mehr als 580 m².
- Integriertes Café mit (in der Gesamtsumme) maximal 200 qm Grundfläche,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, die dem Bau- und Gartenfachmarkt zugeordnet sind,
- Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmelde-technische Anlagen, Wasser sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung dienen,
- Werbeanlagen zur Eigenwerbung,
- Stellplätze.

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

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 12,0 m über der Bezugsebene zulässig. Dieser Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der nächstgelegenen Fahrbahn der Grodener Chaussee (B 73), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebädefassade (Bezugsebene). In Ausnahmefällen kann diese Höhe für untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z. B. Schornsteine, Be- und Entlüftungseinrichtungen o. ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO überschritten werden. Von der Höhenbeschränkung ausgenommen ist ein zulässiger Werbepylonen/Werbeturm und der Haupteingangsbereich zum Gartenfachmarkt (maximale Höhe bis 16,0 m).

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die abweichende Bauweise. Es sind Gebäudeflächen bis maximal 90 m zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

4. Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch Bäume (Hochstämme, SIU 14-16 cm) der nachstehenden Gehölzliste zu ergänzen. Die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch als Grünfläche zu gestalten. Geschotterte Beete sind nicht zulässig. Ausnahmsweise ist eine Werbeanlage auf vorhandenem Fundament zulässig.
- Je 5 Einstellplätze ist ein Baum der nachstehenden Baumauswahl zu pflanzen. Die Bäume sind im Wesentlichen in die Stellplatzfläche zu integrieren. Zu verwenden sind Hochstämme, SIU 14-16 cm der nachstehenden Gehölzliste.

Baumartenauswahl	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
	<i>Quercus pubescens</i>	Flaumeiche

Tabelle 17: Sortimentsliste für die Stadt Cuxhaven

zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	
Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)	Heimtextilien
Backwaren/Konditoreiwaren	Hörgeräte
Drogeriewaren/Körperpflegeartikel	Kinderwagen
Fleisch- und Metzgereiwaren (inkl. Fisch)	Kosmetikartikel/Parfümeriewaren
Heim- und Kleintierfutter	Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	Künstlerartikel/Bastelzubehör
Schnittblumen	Lampen/Leuchten/Leuchtmittel
Zeitung/Zeitschriften	Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
Bekleidung	Musikinstrumente und Zubehör
Bild- und Tonträger	Optik/Augenoptik
Bücher	Papier/Büroartikel/Schreibwaren
Computer und Zubehör	Sanitätsartikel
Elektrokleingeräte	Sammelbriefmarken und -münzen
Fahrräder und technisches Zubehör	Schuhe
Fotoartikel	Spielwaren
Gardinen/Dekostoffe	Sportartikel/-kleingeräte
Glaz/Porzellan/Keramik	Sportbekleidung/Sportschuhe
Handarbeitswaren/Kurzwaa./Meterw./Wolle	Telekommunikation und Zubehör
Haushaltswaren	Uhren/Schmuck
	Unterhaltungselektronik und Zubehör
	Wohndekorationsartikel

nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)

Angler-, Jagdartikel und Waffen	Kfz- und Motorradhandel*
Bauelemente/Baustoffe	Maschinen/Werkzeuge
Bettwaren/Matratzen	Möbel
Bodenbeläge	Pflanzen/Samen
Campingartikel	Pflanzgefäße/Terrakotta (Outdoor)
Eisenwaren und Beschläge	Reisportartikel
Elektrogroßgeräte	Rollläden/Markisen
Elektroinstallationsmaterial	Sanitärartikel
Erotikartikel	sonstige baumarktspezifische Artikel
Farben/Lacke	Sportgroßgeräte
Fliessen	Tapeten
Gartenartikel und -geräte	Teppiche (Einzelware)
Installationsmaterial	Topf- und Zimmerpflanzen
Kamine/Kachelöfen	Zoologische Artikel/lebende Tiere
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	

* kein Einzelhandel in engerem Sinn
Quelle: eigene Darstellung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
SO Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11, Abs. 3 BauNVO, Zweckbestimmung: Gartenfachmarkt
- Maß der baulichen Nutzung**
0,8 Grundflächenzahl
GH12m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a Abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- Grünflächen**
Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Nachrichtliche Übernahme
unterirdische Leitung (Gasleitung) mit 4m Schutzstreifen
110 kV-Erdkabel mit 4m Schutzstreifen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoMVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 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 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

Rechtskraft
Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 84 „Nördlich der Grodener Chaussee“ – 3. Änderung treten die von diesem Plan überlagerten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 84 E und Nr. 84, 1. Änderung außer Kraft.

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 bzw. der Stadtarchäologie vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

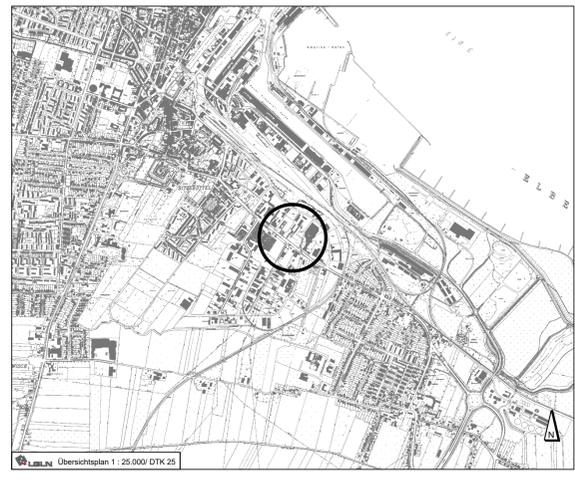
Sonstiger Bodenschutz
Der Boden sollte während der Bauarbeiten im Bereich der Bewegungs-, Arbeits und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Überfahrungsverbotsszonen, Baggermatten) geschützt werden. Insbesondere die im Gebiet übersiegt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.

Versorgungsleitungen
Im Plangebiet befindliche Leitungen und Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) sind den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die Erdarbeiten sind frühzeitig (3 Monate vor Beginn der Erdarbeiten) mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.
In der B 73 befinden sich ein 110 kV-Erdkabel der Avacon Netz GmbH und eine HD-Gasleitung der EWE Netz GmbH. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschläge in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnahe sind die Erdarbeiten von Hand mit äußerster Vorsicht nach vorheriger Absprache mit den Leitungsbetreibern durchzuführen. Das Lagern von Materialien, Gerätschaften und Aushub, das Abstellen von Containern oder Bauwagen, das Errichten von Bauwerken sowie die Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern im Schutzstreifen ist ohne vorherige Abstimmung nicht gestattet. Im Schutzstreifen dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind Überbauungen nicht zulässig.

Artenschutz
Eine unzulässige Tötung oder Verletzung vorkommender Brutvögel wird vermieden, indem die Rodung der Gehölze bzw. Schilfbestände sowie die generelle Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten erfolgen. Bei Durchführung notwendiger Abrissarbeiten außerhalb der Sommerquartierszeiten der Fledermäuse wird ausgeschlossen, dass Fledermäuse in möglichen Tagesverstecken getötet werden. Sollten die genannten Bauzeiten nicht eingehalten werden können, ist die Einhaltung des Tötungsverbotes im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen.

Baumschutz
Erhaltenswerte Gehölzbestände sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
Wasserschutzgebiet
Das Vorhaben befindet sich in der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes Altenwaide/Cuxhaven. Die örtlichen Schutzgebietsauflagen sind zu beachten.

Stadt Cuxhaven
Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 84
"Nördlich der Grodener Chaussee",
3. Änderung und Erweiterung

ENTWURF
Stand: Dezember 2022

M 1 : 1.000
Gez.: AB/KA
Geplottet: 12/22