

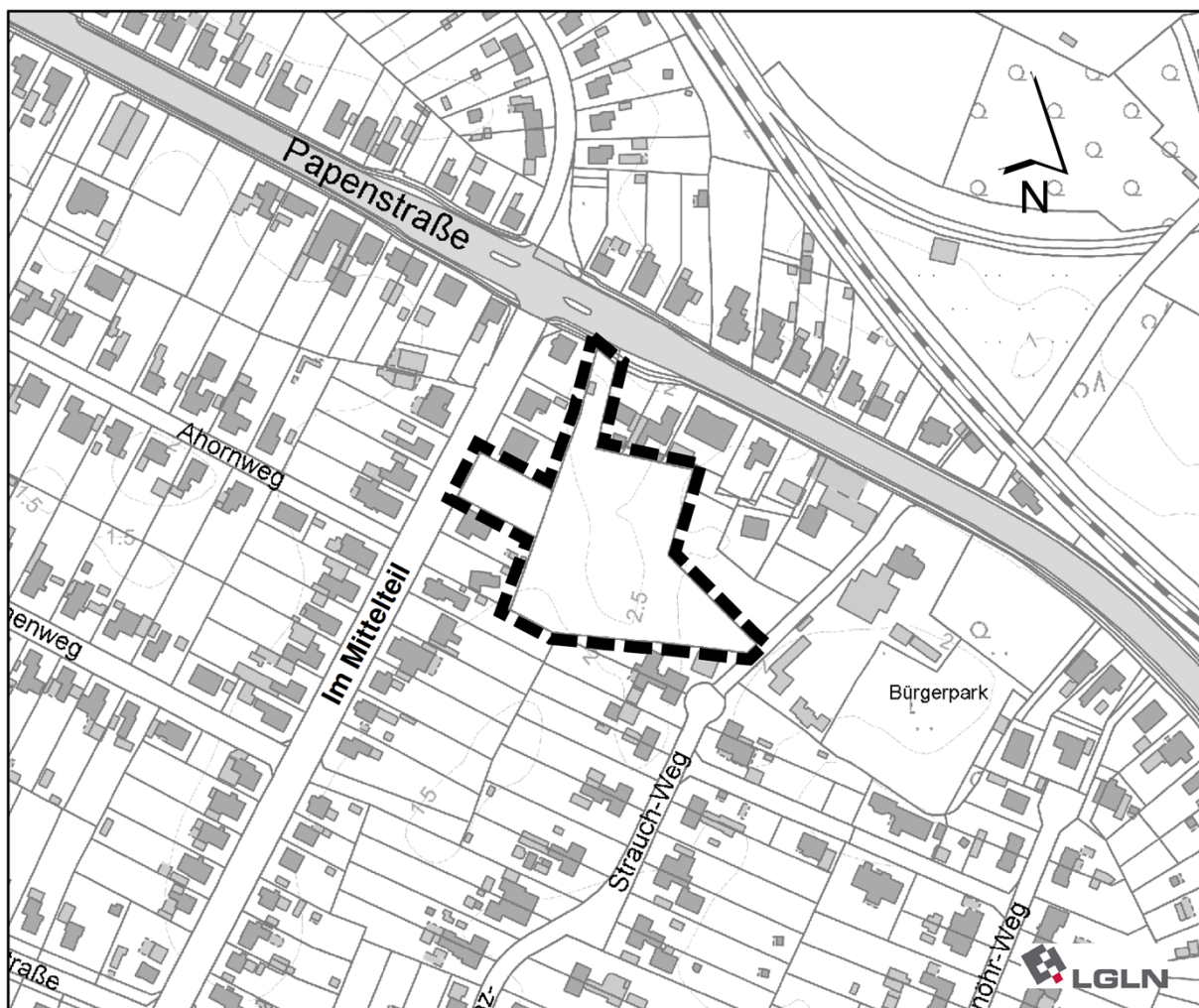
STADT CUXHAVEN

Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 223 „Östlich Mittelteil“

BEGRÜNDUNG



Stand April 2022

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I der Begründung:

Ziele, Zweck, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanung

1.	EINLEITUNG	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
1.4	Planungsrahmenbedingungen	3
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
3.	RELEVANTE ABWÄGUNGSBELANGE	4
3.1.1	Belange der Raumordnung	4
3.1.2	Belange der Infrastruktur / Erschließung	4
3.1.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	4
3.1.4	Verkehrsbelange / Verkehrslärm	5
3.1.5	Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz	6
3.1.6	Klimaschutz	7
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Öffentliche Verkehrsflächen	9
4.4	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
4.5	Grünordnung	9
4.6	Städtebauliche Übersichtsdaten	11
4.7	Örtliche Bauvorschriften	11
5.	VER- UND ENTSORGUNG	12
6.	HINWEISE	13
	<u>Teil II der Begründung: Umweltbericht</u>	14

Anlagen der Begründung:

Anlage 1 der Begründung: Vorentwurf zum Bebauungsplan

Anlage 2: Verkehrsprognose für ein geplantes Wohngebiet Papenstraße/Im Mittelteil der Stadt Cuxhaven; Bericht des Ingenieurbüros Logos vom 16.12.2021

Anlage 3: Untersuchung der Wurzelräume eines Naturdenkmals (Eibe) und einer Linde, Sachverständigenbüro für Baumpflege, Baumstatik, Baumumfeld und Gehölzwertermittlung, Jens Niemczyk – 26.10.2021

Anlage 4: Aufnahme und Bewertung der als Naturdenkmal unter der Nr. ND-Cux-S1 geführten Eibe in der Gemarkung Groden, Michael Hartmann, von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, -sanierung und -bewertung – 02.02.2022

Anlage 5: Geotechnische Bodenuntersuchungen im B-Plangebiet "Östlich Mittelteil"; GEOLOGISCHES BÜRO SCHMIDT, Hemmoor – 04.11.2021

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Stadt Cuxhaven hat die Absicht, brachgefallene Flächen einer ehemaligen Hofstelle südlich der Papenstraße (B 73) bzw. östlich der Wohnsammelstraße Im Mittelteil neu zu entwickeln. Da für den Geltungsbereich kein Bebauungsplan vorliegt, ist zur Regelung und Umsetzung der städtebaulichen Planungsabsichten die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 223 „Östlich Mittelteil“ erforderlich.

Auf den heutigen unbebauten Flächen soll eine Einfamilienhausbebauung mit 9 Einzelhäusern entstehen. Die Gebieterschließung soll von der Straße Im Mittelteil aus, über ein unbebautes Grundstück verlaufend, erfolgen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das ca. 7.000 m² große Plangebiet, liegt im Stadtteil Groden, ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nördlich begrenzt durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Papenstraße, durch den Franz-Strauch-Weg im Osten, durch Wohnbebauung im Süden sowie durch die westlich angrenzende Bestandsbebauung an der Wohnsammelstraße Im Mittelteil. Die genaue Lage des Bebauungsplangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen (siehe Anlage 1 der Begründung: Vorentwurf zum Bebauungsplan).

1.4 Planungsrahmenbedingungen

Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahre 2017 stellt die Stadt Cuxhaven als Mittelzentrum dar. Zentrale Orte mit mittelzentraler Funktion haben die Aufgabe, eine zentralörtliche Versorgung mit Einrichtungen und Anlagen für den gehobenen Bedarf für die örtliche Bevölkerung bereitzustellen.

Die Landesraumordnung formuliert somit einen Vorsorgeauftrag für die Entwicklung des Wohnstandortes Cuxhaven.

Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012/2017 wird die Stadt Cuxhaven entsprechend zur Landesraumordnung als Mittelzentrum

dargestellt, unter anderem mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsstätten“.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Cuxhaven stellt für den Planbereich Wohnbauflächen dar. Die unter Naturschutz stehende Eibe ist als Naturdenkmal dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Vorrangiges Planziel ist es, ein attraktives städtisches Neubaugebiet mit preiswerten Baugrundstücken anzubieten. Der Stadtteil Groden ist ein gewachsener Siedlungsbereich, besitzt ein gutes Infrastruktur- und Nahversorgungsangebot und ist sehr gut an die Innenstadt und an den südwestlich gelegenen Einzelhandelsstandort Abschnede angebunden.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 RELEVANTE ABWÄGUNGSBELANGE

3.1.1 Belange der Raumordnung

Mit dem zusätzlichen Wohnangebot vor allem für junge Familien soll die Wohnfunktion des Stadtteils gestärkt werden. Die oben genannten Ziele der Landes- und der Regionalen Raumordnung werden damit unterstützt.

3.1.2 Belange der Infrastruktur / Erschließung

Im Stadtteil Groden sind Infrastruktureinrichtungen u.a. mit der Grundschule, der Sportanlage und der Kita St. Abundus vorhanden. Die künftigen Bewohner des neuen Wohngebietes können somit auf Wohnfolgeeinrichtungen in erreichbarer Nähe zurückgreifen.

Das Plangebiet wird über einen zu schaffenden Straßenanschluss an die Straße Im Mittelteil an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Cuxhaven angebunden. Die innere Erschließung des Baugebietes wird durch einen Erschließungsring gebildet. Diese Erschließung ermöglicht eine zentrale Grün- und Platzfläche mit der unter Naturschutz stehenden Eibe im Zentrum.

Der ÖPNV-Haltepunkt der Linie 1003 liegt unmittelbar nördlich des Plangebietes an der Papenstraße/Tamms Weg. Mit dem Bus ist das Schulzentrum am Vanneter Platz sowie der Bahnhof mit dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) sehr gut zu erreichen.

3.1.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gewerbelärm:

Aufgrund der traditionellen und gewachsenen Nachbarschaften von Hafen und den angrenzenden Siedlungsbereichen stuft die Stadt Cuxhaven die Bebauung am Tamms Weg und am Wolfenbütteler Weg sowie die unmittelbar nördlich und südlich anliegende Bebauung der Papenstraße als Gemengelage ein. In den diesbezüglich relevanten Bebauungsplanungen B-Plan 110 „Nördlich Hafenzubringer“, B-Plan 113 „Südlich Hafenzubringer“, B-Plan 114 „Nördlich BAB-Kreisel“ und B-Plan 141 „Östlich der Baumrönne“ 1. Änderung sowie den Planfeststellungsverfahren zu den Schiffs-liegeplätzen bzw. zum Offshore-Basishafen Cuxhaven ist dieser Planungsansatz dokumentiert.

Dieser Planungsansatz war und ist aus Sicht der Stadt Cuxhaven zusammen mit den städtebaulichen Planungsgrundsätzen (Veranschlagung einer vorhandenen Geräusch-Vorbelastung, Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, Mischgebietswerte als Obergrenze des Abwägungsspielraums) vereinbar und ist maßgebend für die bisherige und weitere Hafenentwicklung.

Die erste Bebauungstiefe südlich der Papenstraße wurde demgemäß in den Schallgutachten zum Hafenlärm mit Mischgebietswerten als Obergrenze bewertet. Die sich daran anschließenden Wohnbebauungen wurden schalltechnisch analog eines allgemeinen Wohngebietes bewertet. Das Neubaugebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Eine schalltechnische Betrachtung des Hafenlärms ist demgemäß nicht mehr erforderlich. Die zu bewerteten Schallschutzansprüche auf Grund des Straßenverkehrslärms sind entsprechend dem Schallschutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zu bewerten.

3.1.4 Verkehrsbelange / Verkehrslärm

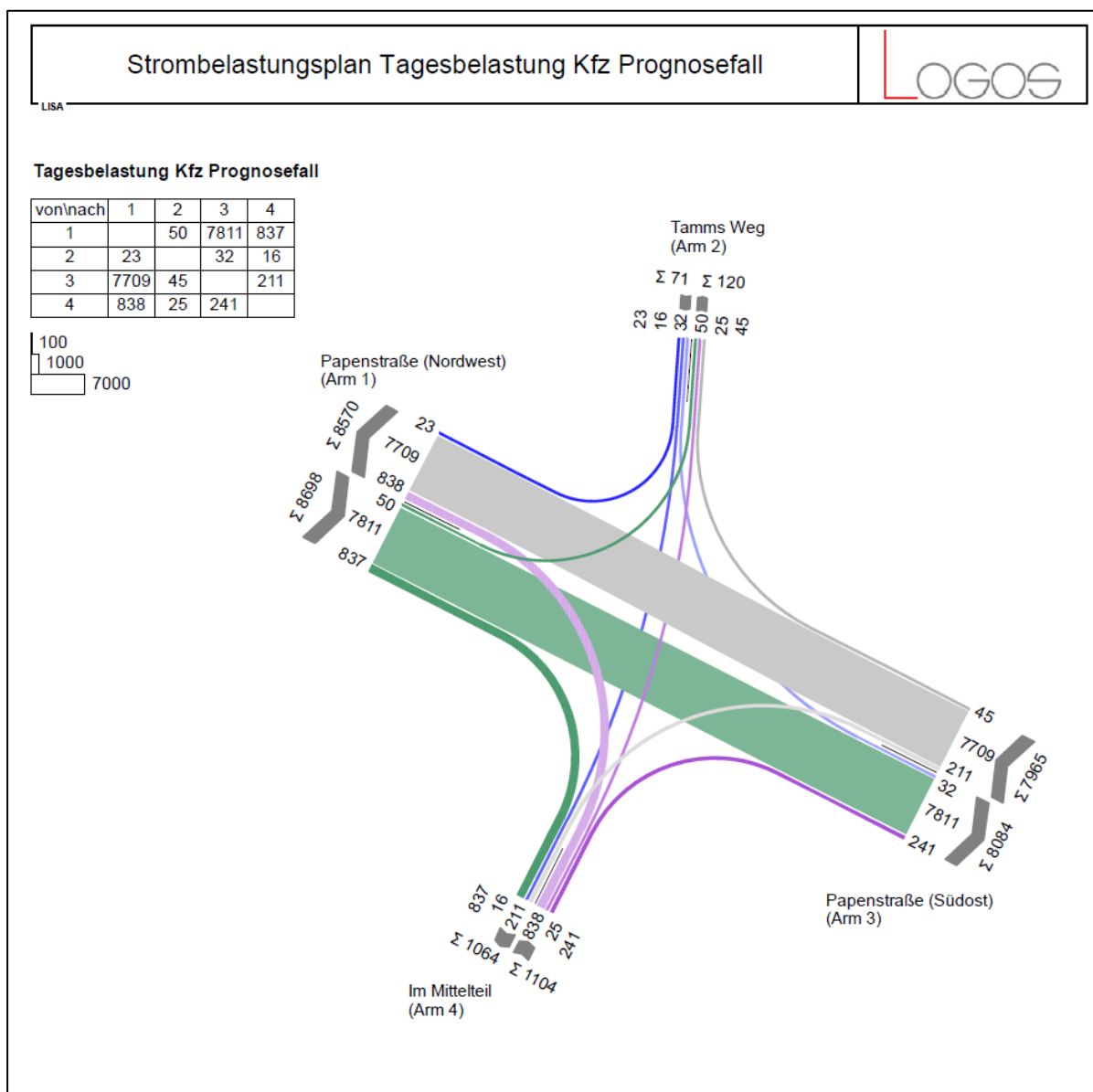
Im Herbst 2021 wurde das Ingenieurbüro Logos beauftragt, für den Bereich Papenstraße/Im Mittelteil Verkehrsdaten zu erheben und auch eine Verkehrsprognose bis 2030 zu erstellen. Die Verkehrsprognose wird vor allem für den erforderlichen Schalltechnischen Bericht benötigt (Bericht Logos, siehe Anlage 2 der Begründung).

Für den vergleichsweise kurzen Zeitraum bis 2030 ergibt sich im Personenverkehr eine Erhöhung der Verkehrsnachfrage um etwa 1,5%, was eine kaum messbare Veränderung der Verkehrsnachfrage darstellt. Im Güterverkehr wurde zwar eine Steigerung um 5,7% berechnet, jedoch sind hiervon überwiegend die überregionalen Durchgangsstrecken wie die Bundesautobahn A27 betroffen, die über die Neufelder Straße die Cuxhavener Hafenanlagen erreichen. Der Schwerverkehrsanteil im Untersuchungsraum ist dagegen vor allem durch den lokalen Lastwagenverkehr geprägt. Die prognostizierte Gesamtbelastung ergibt sich somit weitgehend aus der Summe der Bestandsbelastung und des vorhabenbezogenen Neuverkehrs. Sie stellt den Zustand nach Umsetzung des kompletten Bauvorhabens dar und bildet somit den verkehrlichen Maximalfall ab.

Im Jahre 2030 werden demnach täglich ca. 16 bis 17.000 Kfz das geplante Neubaugebiet auf der Papenstraße passieren. Die Tagesbelastung der Straße im Mittelteil

beträgt im Jahre 2030 ca. 2.200 Kfz (siehe unten, Skizze). Die geplante Stichstraße des Neubaugebietes bleibt bei einer Verkehrsbelastung von deutlich unter 100 Kfz pro Tag. Die Prognose basiert auf den gemäß Entwurfsplanung möglichen 9 Einfamilienhausgrundstücken und angenommenen 15 Wohneinheiten (siehe Anhang des Logos-Berichts, Verkehrsdaten der einzelnen Straßen).

Die erforderliche Verkehrslärmuntersuchung ist im weiteren Planverfahren zu erstellen und zu bewerten. Es werden nach Maßgabe des Schallgutachtens voraussichtlich Lärmpegelbereiche mit erforderlichen Schalldämmmaßnahmen für die der Papenstraße zugewandten Fassaden festzusetzen sein. Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind Terrassen/Balkone voraussichtlich von der nördlich gelegenen Papenstraße abgewandt zu orientieren.



3.1.5 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz

Zur Einschätzung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes wird über eine örtliche Bestandsaufnahme der gegenwärtige Zustand des Plangebietes aufgenommen.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch eine Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht nach § 2 Abs.4 BauGB abgearbeitet. Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur ist Grund ist im Laufe der Umweltprüfung bzw. Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln.

Die Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung beruht auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Rechtliche Grundlage

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).¹

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und kommen auf der Ausführungsebene zum Tragen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

3.1.6 Klimaschutz

Seit dem 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden rechtskräftig. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

¹ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 223 bewirkt mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung eine Zunahme von versiegelten Flächen im Plangebiet.

Mittels grüngestalterischen Festsetzungen zur Neupflanzung von Gehölzen auf Teilflächen des Plangebietes soll ein Ausgleich und eine Verbesserung des Kleinklimas herbeigeführt werden. Aufgrund der Vorbelastung innerhalb des Siedlungsraumes wird nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Kleinklimas ausgegangen.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Pro Einzelhaus sind 2 Wohnungen zulässig.

Das Wohngebiet soll überwiegend dem Dauerwohnen dienen. Neben Wohngebäuden sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Beherbergungsbetriebe, Ferienhäuser, Ferienappartements, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, für Gartenbaubetriebe und für sportliche Zwecke sowie auch Tankstellen sind nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Im Sinne eines attraktiven, durchgrüntes Wohngebietes wird die GRZ auf 0,3 festgesetzt. Die Baufelder werden mittels Baugrenzen derart gefasst, dass eine Bebauung mit attraktiven Südgärten grundsätzlich möglich ist.

Es wird eine maximale Firsthöhe von 9,0 m und eine maximale Traufhöhe von 4,5 m über Terrain festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der Randeinfassung der Erschließungsstraße mittig vor dem Baugrundstück. Die Traufe in diesem Sinne wird durch den äußeren Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut gebildet. Die Firsthöhe in diesem Sinne ist der höchste Punkt des geneigten Daches. Mit der Höhenbeschränkung wird die vorhandene Bebauungsstruktur südlich der Papenstraße mit der Möglichkeit eines zweiten Geschosses ausschließlich im Dachraum, konsequent fortgeführt.

Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, gilt generell die zulässige Überschreitung der GRZ von 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO.

Gemäß § 22 Nr. 4 BauNVO soll die offene Bauweise dahingehend abweichen, dass Baukörperlängen auf eine Länge von maximal 20 m beschränkt werden sollen. Hiermit soll dem traditionell mit kleinteiliger Bebauung geprägten Siedlungsbereich Rechnung getragen werden. Dementsprechend sollen gemäß § 22 Nr. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte sollen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohneinheiten zulässig sein.

4.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Die entstehenden verkehrlichen Mischflächen ohne Trennung von PKW-, Rad- und Fußgängerverkehr werden in Gänze als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung geschwindigkeitsreduzierter Bereich ausgewiesen. Darüber hinaus werden öffentliche Verkehrsflächen für den Fuß- und Radverkehr für den direkten Anschluss an die Papenstraße (Bushaltestelle) und den Franz-Strauch-Weg ausgewiesen. Die zentrale Erschließungsstraße soll mit einem 5,5 m breiten Querschnitt ausgestaltet werden, um Begegnungsverkehr zwischen LKW und PKW zu ermöglichen.

Der Erschließungstich in Richtung Osten soll auf eine Breite von 4,75 m reduziert werden, um PKW-Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Die Sticherschließung endet als Wendehammer mit einem Radius von 6 m, damit PKW problemlos wenden können. Eine weitere Funktion dieses östlichen Erschließungsstranges ist die Erschließungsmöglichkeit von weiteren, angrenzenden Flächen.

4.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Laufe des Planverfahrens ist ein Schalltechnischer Bericht hinsichtlich der Belastung des Bebauungsplangebietes durch Verkehrslärm einzuholen.

Als Ergebnis des schalltechnischen Berichts ist zu erwarten, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sogenannte Lärmpegelbereiche an den zur Papenstraße orientierten Fassadenseiten festzusetzen sind. Mit den Lärmpegelbereichen werden zum Schutz der Aufenthaltsräume zudem sogenannte resultierende Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) (gemäß DIN 4109) festgelegt.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche ist Weiteren zu erwarten, dass Balkone und Terrassen Verkehrslärm abgewandt orientiert werden müssen.

Mit den schalltechnischen Vorgaben werden die Belange des Immissionsschutzes sowie der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend gewürdigt.

4.5 Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen sollen zum Aufstellungsbeschluss noch nicht festgelegt werden.

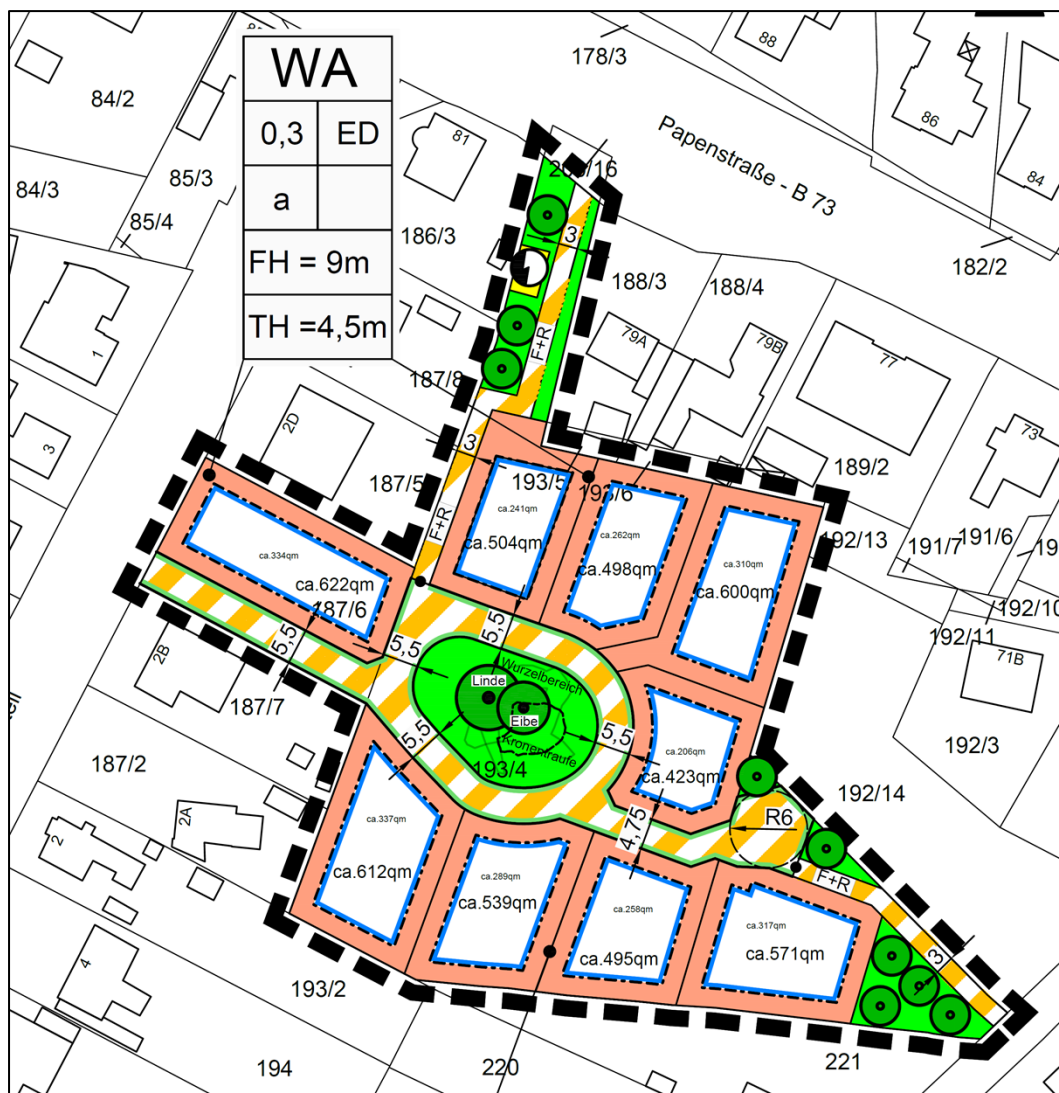
Ein noch auszuarbeitendes Grünordnungskonzept könnte gemäß Vorentwurf (siehe unten, Planskizze) folgende Inhalte aufnehmen:

- Zentrale öffentliche Grünfläche innerhalb des Erschließungsringes mit der unter Naturschutz stehenden Eibe. Mit der zentralen Grünfläche ist auch der erforderliche Schutzbereich der Eibe im Laufe des Planverfahrens abschließend zu ermitteln.

Zur Ermittlung der Schutzansprüche der Eibe wurden zwei Gutachten erstellt:

Untersuchung der Wurzelräume eines Naturdenkmals (Eibe) und einer Linde, Sachverständigenbüro für Baumpflege, Baumstatik, Baumumfeld und Gehölzwertermittlung, Jens Niemczyk und Aufnahme und Bewertung der als Naturdenkmal unter der Nr. ND-Cux-S1 geführten Eibe in der Gemarkung Groden, Michael Hartmann, Sachverständiger für Baumpflege, sanierung und -bewertung (siehe Anlagen 3 und 4 der Begründung). Der aktuelle Planentwurf berücksichtigt hinsichtlich der Eibe sowohl den Wurzelbereichschutz gemäß Niemczyk-Gutachten als auch den Kronentrauf-Schutzabstand (5,0 m umzu) gemäß Hartmann-Gutachten. In der Planzeichnung sind die Wurzelbereiche sowie die Kronentraufe (fett) gekennzeichnet.

- Öffentliche Grünfläche im Bereich der Wegeerschließung zur Papenstraße.
- Öffentliche Grünfläche im östlichen Planbereich beidseitig entlang des Fuß- und Radweges.



4.6 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Plangebietes	7.263 m²
Allgemeines Wohnen	4.861 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen plus Fläche Elektrizität	1.421 m ²
Öffentliche Grünflächen	981 m ²

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Auf Grund der kleinteiligen, überwiegend durch traditionelle Einfamilienhausbebauung geprägten Bebauungsstruktur werden örtliche Bauvorschriften Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 80 und 84 NBauO erlassen. Gestaltungsziel ist es, diese ortstypische Baugestalt mit klassischen Dachformen und Dachausbildungen auch hinsichtlich der geplanten baulichen Nachverdichtung zu bewahren. Ein weiterer Aspekt sind klimaschutzwirksame Gestaltungsmaßnahmen wie begrünte Flachdächer und Einfriedungen in Form von Hecken oder begrünten Zäunen. Der räumliche und sachliche Geltungsbereich bezieht sich auf den gesamten Bebauungsplanbereich.

Es werden folgende örtliche Bauvorschriften in die Bebauungsplanung eingestellt.

Die **Dachneigung** der Hauptgebäude muss zwischen 35° und 55° betragen.

In davon abweichender Dachneigung und Dachausbildung einschließlich einer Flachbauweise sind zulässig:

- **untergeordnete Gebäudeteile** (z. B. Wintergärten), Vorbauten, die bis zu 2,50 m aus der Fassadenfront bzw. Fassadenflucht heraustreten. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf ½ der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. **Vorbauten** wie Kapitängiebel, Standerker, Wintergärten dürfen die zulässige maximale Traufhöhe von 4,5 m überschreiten.
- Eingangsüberdachungen und Dachaufbauten (Gauben), wenn sie im Gesamtbild untergeordnet sind,
- Garagen gem. § 12 BauNVO,
- und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Die **Dacheindeckung** der geneigten Dachflächen ist vorwiegend mit Dachziegeln und Dachsteinen in den Farbtönen „rot“, „rotbraun“ und „anthrazit“ herzustellen. Dacheindeckungen mit glänzender Oberfläche werden nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

Dachbegrünung

Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung unter 15 Grad sind zu begrünen.

Einfriedungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen nur als Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen oder eingegrünte/berankte Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, um den Straßenraum optisch nicht zu verkleinern und durch die Begrünung eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden. Die Regelung dient zugleich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, da die Zufahrten, Kreuzungs- und Kurvenbereiche von den Verkehrsteilnehmern besser einsehbar sind. Zudem werden mit übersichtlichen Straßen- und Vorgartenbereichen attraktive und gut einsehbare öffentliche und halböffentliche Räume geschaffen.

Nicht überbaute Flächen

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind aus ökologischen Gründen Flächen, die nicht für bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 NBauO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Stein-, Schotter- und Kiesgärten sowie sonstige ungenutzte Versiegelungen sind unzulässig.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung und Elektrizität: Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas erfolgt durch die EWE Wasser und die EWE Netz AG.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird im Bereich des Fuß- und Radweges in Richtung Papenstraße/Bushaltestelle eine Fläche für die Elektrizitätsversorgung (Trafostation) ausgewiesen.

Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

Oberflächenentwässerung: Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist an das vorhandene Entwässerungssystem in den anliegenden Straßen anzuschließen.

Schmutzwasserentsorgung: Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt analog über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in den anliegenden Straßen.

Abfallentsorgung: Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch die Stadt Cuxhaven.

Leitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Vorhandene Leitungen sowie die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind bei den Erdarbeiten zu schützen bzw. zu beachten und die Leitungsträger frühzeitig vor Beginn der Maßnahme darüber in Kenntnis zu setzen.

6. HINWEISE

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. 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/ Altstandorte

Altablagerungen bzw. Altstandorte sind nach 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.

Anmerkung: Im Rahmen der durchgeführten geotechnischen Bodenuntersuchungen des GELOGISCHEN BÜROS SCHMIDT vom 04.11.2021 haben sich keine Hinweise ergeben, die auf das Vorhandensein von Altlasten auf dem Standort hindeuten (siehe Anlage 5 der Begründung).

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, 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.

Teil II der Begründung: Umweltbericht

Vorbemerkung:

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im weiteren Verfahren zu erarbeiten. Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss soll das Scoping-Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden, um die umweltbezogenen Informationen zu generieren. Auf Grund des mit der Bauleitplanung verbundenen Eingriffes in Natur und Landschaft ist davon auszugehen, dass interne und/oder externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.