

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

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. 40 „Döser Nordfeld“, 12. 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 bekanntgemacht. 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. Satzungsschluss

Der Rat der Stadt Cuxhaven hat den Bebauungsplan Nr. 40 „Döser Nordfeld“, 12. 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.

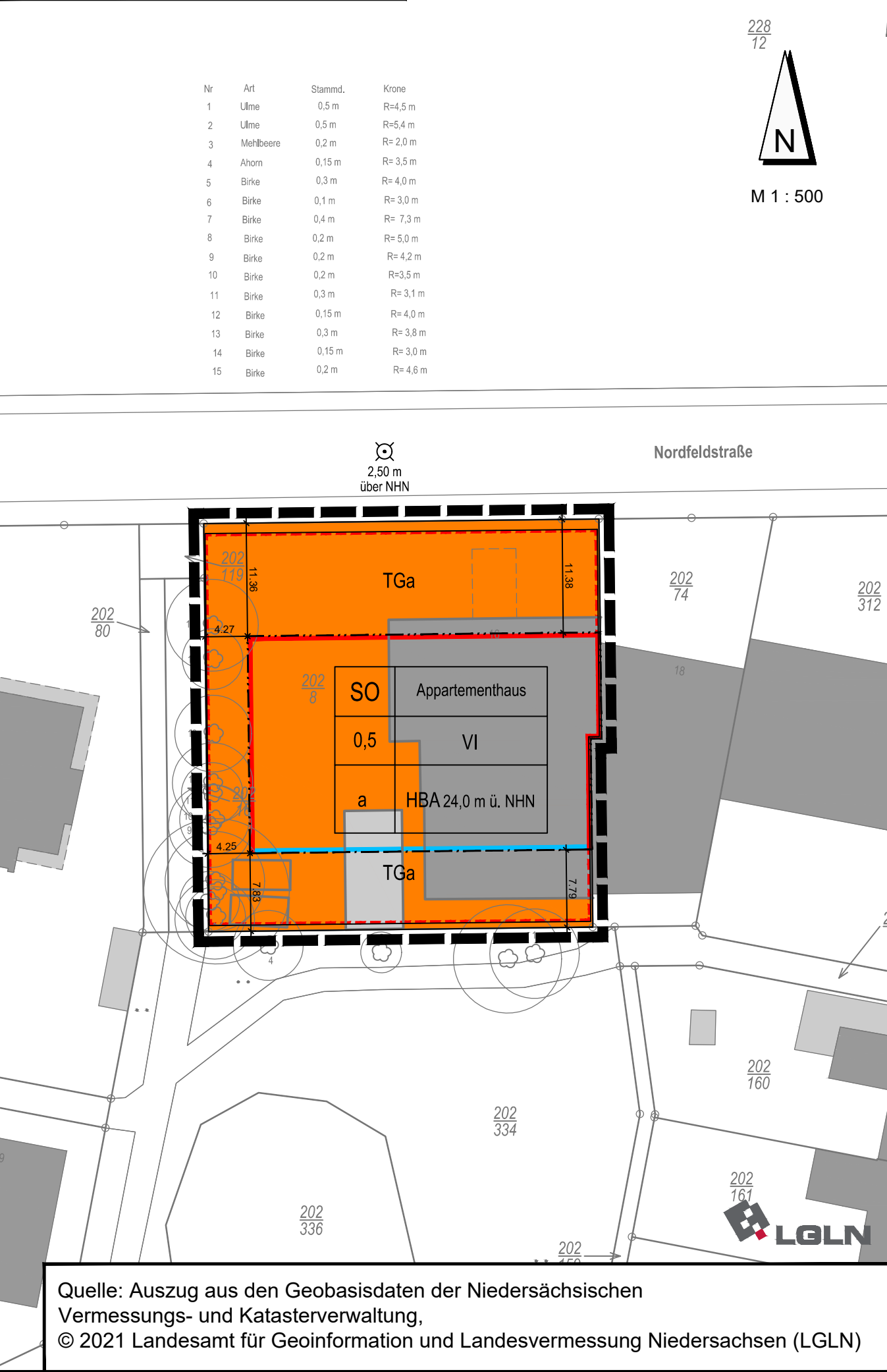
Cuxhaven, den STADT CUXHAVEN Der Oberbürgermeister In Vertretung: Baudezernent

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



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 und § 13a BauNVO

Sondergebiet „Appartementhaus“

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Appartementhaus“ dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die Dauerwohn- und Ferienwohnzwecken dienen.“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Allgemein zulässig sind:

- Wohnungen für Dauerwohnnutzung,
- Wohnungen für Ferienwohnnutzung,
- die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und
- Einstellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO im Erdgeschoss.

Ferienwohnungen und Ferienappartements im Sinne dieses Bebauungsplanes sind definiert als:

- Unterkünfte, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.

Die Voraussetzungen für eine Dauerwohnnutzung im Sinne dieses Bebauungsplanes sind gegeben,

- wenn die Wohnung durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung in einem selbstbestimmten und häuslichen Wirkungskreis gekennzeichnet ist und
- wenn die Wohnung durch den Nutzer der Wohnung gemäß den melderechtlichen Vorschriften des Bundes- und des Landes als Erst- oder Zweitwohnung genutzt wird.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 17, 19, 21a BauNVO

- a) Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten, privaten Verkehrsflächen und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze gemäß § 22 und 23 BauNVO

- a) Es gilt die grundsätzlich die offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen. Abweichend hiervon wird eine Grenzbebauung entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches (§ 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) festgesetzt.
- b) Die festgesetzte Baulinie gilt für alle oberirdischen Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO).
- c) Die festgesetzte Baulinie für die Obergeschosse darf durch einzelstehende Fassadenteile, Balkone, Brüstungen und vergleichbare Bauteile wie folgt über- bzw. unterschritten werden (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO):
 - Im EG sind einzelstehende Fassadeneinschnitte um bis zu 1,60 m auf maximal 50% der Fassadenlänge zulässig.
 - In zwei der fünf zulässigen Obergeschosse sind Vorsprünge durch einzelstehende Fassadenteile, Balkone, Brüstungen und vergleichbare Bauteile um bis zu 1,00 m auf maximal 90% und einzelstehende Fassadeneinschnitte um bis zu 1,60 m auf maximal 50% der Fassadenlänge zulässig.
 - In drei der fünf zulässigen Obergeschosse sind Vorsprünge durch einzelstehende Fassadenteile, Balkone, Brüstungen und vergleichbare Bauteile um bis zu 1,00 m auf maximal 70% und einzelstehende Fassadeneinschnitte um bis zu 1,60 m auf maximal 50% der Fassadenlänge zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet

Zweckbestimmung: Appartementhaus

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl

VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

HBA 24,0 m ü. NHN Höhe der baulichen Anlagen (Gesamthöhe) als Höchstmaß über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen

TGa Zweckbestimmung: Tiefgarage

Höhenbezugspunkt in Meter über NHN siehe Textliche Festsetzungen Nr. 4

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

- a) Die Höhe der baulichen Anlagen in der Fläche für das Sonstige Sondergebiet beträgt maximal 21,50 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt mit 2,50 m NHN. Als Bezugsmaß für die Höhe baulicher Anlagen werden Meter über NHN (NormalHöhenNull) angegeben.

Der zugehörige Bezugspunkt ist in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

- b) Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile und technische Anlagen des Immissionsschutzes.

5. Grünordnerische Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB

- a) Im Baugebiet sind die Dachflächen des Gebäudes und der Tiefgarage dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Dies gilt nicht für Teile der Dachflächen, die für andere erforderliche Nutzungszwecke (z.B. Belichtung und Belüftung) in Anspruch genommen werden müssen.
- b) Dabei erhält das Hauptgebäude eine extensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Substratdicke von 12 cm; die Dachkonstruktion der Tiefgarage ist technisch so herzustellen, dass eine intensive Dachbegrünung mit Gehölzpflanzungen (Kleinbäumen und Sträuchern) realisiert werden kann.
- c) Alle begrünten Dachflächen dienen zugleich der Regenwasserrückhaltung.

Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

1. Rechtskraft

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 40 - 12. Änderung „Döser Nordfeld“, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 - 2. Änderung „Döser Nordfeld“, rechtskräftig seit 02.10.1980, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

2. 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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Cuxhaven oder der Stadtarchäologie unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 die Stadtarchäologie vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. Altlasten / Kampfmittel

Altlasten sind zum derzeitigen Planstand (03/2023) nach Aktenlage nicht bekannt. Nach Informationen der Unteren Bodenschutzbehörde befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes keine Altablagerungen. Sollten sich dennoch Hinweise auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugebiet ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Cuxhaven sofort zu informieren.

Im Planbereich besteht kein konkreter Kampfmittelverdacht. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf mögliche Kampfmittel als Altlasten hindeuten, ist die Waffenbehörde der Stadt Cuxhaven unverzüglich zu benachrichtigen.

4. Versorgungsleitungen

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

5. Nationalpark (und Weltnaturerbe) „Niedersächsisches Wattenmeer“ / FFH-Gebiet / EU-Vogelschutzgebiet:

Der Geltungsbereich befindet sich in direkter Nähe zum Nationalpark und FFH-Gebiet / EU-Vogelschutzgebiet „Niedersächsisches Wattenmeer“. Die Nutzungen innerhalb des Plangebietes und deren Auswirkungen dürfen dem jeweiligen Schutzzweck des genannten Gebietes nicht widersprechen.

6. Besonderer Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind bei Bau- und Abbrucharbeiten vor Beginn der Arbeiten durch eine sachkundige Person Kontrollen durchzuführen. Besteht eine Funktion als ständige Fortpflanzungs- und Ruhestätte (z.B. von Schwalben, Hornissen, gebäudebewohnenden Fledermäusen), ist mit den Arbeiten zu warten, bis die Brut- oder Quartiersfunktion nicht mehr besteht (z.B. Verlassen des Balz- oder Zwischenquartiers), und es sind vor Beginn der Arbeiten Ersatzhabitate (z.B. Nisthilfen, Fledermauskästen, Fledermaus-Dachziegel) an geeigneten Stellen anzubringen (cef-Maßnahme). Das Ergebnis der Kontrolle ist zu dokumentieren und vor Beginn der Abbrucharbeiten der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cuxhaven vorzulegen.

Zur Vermeidung von Gefährdungen/Tötungen durch Vogelschlag sind Maßnahmen zum vogelfreundlichen Bauen zu beachten. Geeignete Maßnahmen sind Vermeidung von Glasecken (Glaseckkonstruktionen, einschließlich von Glaseckbalkonen) und spiegelnden Gebäudeteilen, Aufbringen von Mustern auf Glasscheiben (wie vertikale, horizontale Streifen, keine Greifvogel-Silhouetten) oder Außenjalousien.

7. Besonderer Baumschutz

Bei den zu erwartenden Arbeiten zur Planumsetzung werden für die Bäume auf den südlich und westlich angrenzenden öffentlichen Grün- und Wegeflächen besondere Schutzvorkehrungen erforderlich. Die Vorgaben der DIN 18920 sowie der RAS-LP 4 sind zu berücksichtigen. Die Baumaßnahme darf nicht zum Verlust dieser Grünbestände führen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

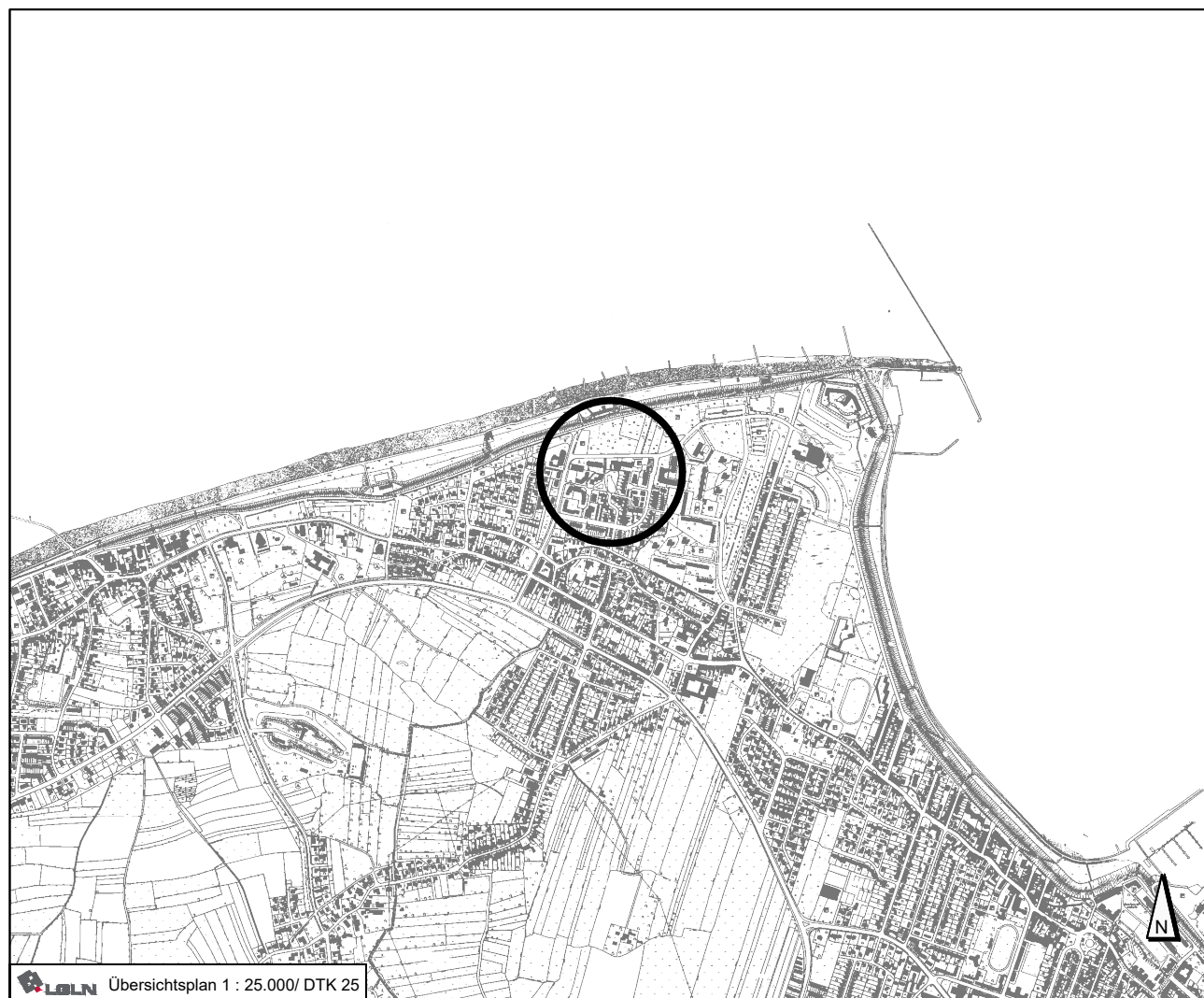
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

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)

Stadt Cuxhaven Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 40

"Döser Nordfeld",

12. Änderung

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

ENTWURF

M 1 : 500

Stand: März 2023

Gez.: SP/KA

Geplottet: 03/23

