PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1, 9 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) u. des § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Cuxhaven in seiner Sitzung am ..... diesen Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich Lottmanns Brücke" 2. Änderung und Erweiterung bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, 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. 139 "Nördlich Lottmanns Brücke" 2. 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:

Baudezanent

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

© 2022 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

LGLN
HESSE Vermessungsbüro
Dr. - Ing. Christian Hesse und Dipl.-Ing. Bernd Hesse
Carl-Hermann-Richter-Str. 2, 21614 Buxtehude

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.12.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Buxtehude, den .....

ÖBVI
Hesse

3. Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich Lottmanns Brücke" 2. Änderung und Erweiterung wurde ausgearbeitet vom: PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE , Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.

Hechthausen, den ...

Planungsbüro Dörr GbR

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich Lottmanns Brücke" 2. Änderung und Erweiterung sowie der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Cuxhaven, den .....

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
in Vertretung:

Baudezanent

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Cuxhaven hat den Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich Lottmanns Brücke" 2. 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:

Baudezanent

6. In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich Lottmanns Brücke" 2. Änderung und Erweiterung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich Lottmanns Brücke" 2. Änderung und Erweiterung ist damit am ..... in Kraft getreten. Ein Hinweisbekanntmachung erfolgte in den Cuxhavener Nachrichten am ..... .

Cuxhaven, den .....

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
in Vertretung:

Baudezanent

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich Lottmanns Brücke" 2. Änderung und Erweiterung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Cuxhaven, den .....

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
in Vertretung:

Baudezanent

8. Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich Lottmanns Brücke" 2. Änderung und Erweiterung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Cuxhaven, den .....

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
in Vertretung:

Baudezanent

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:

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

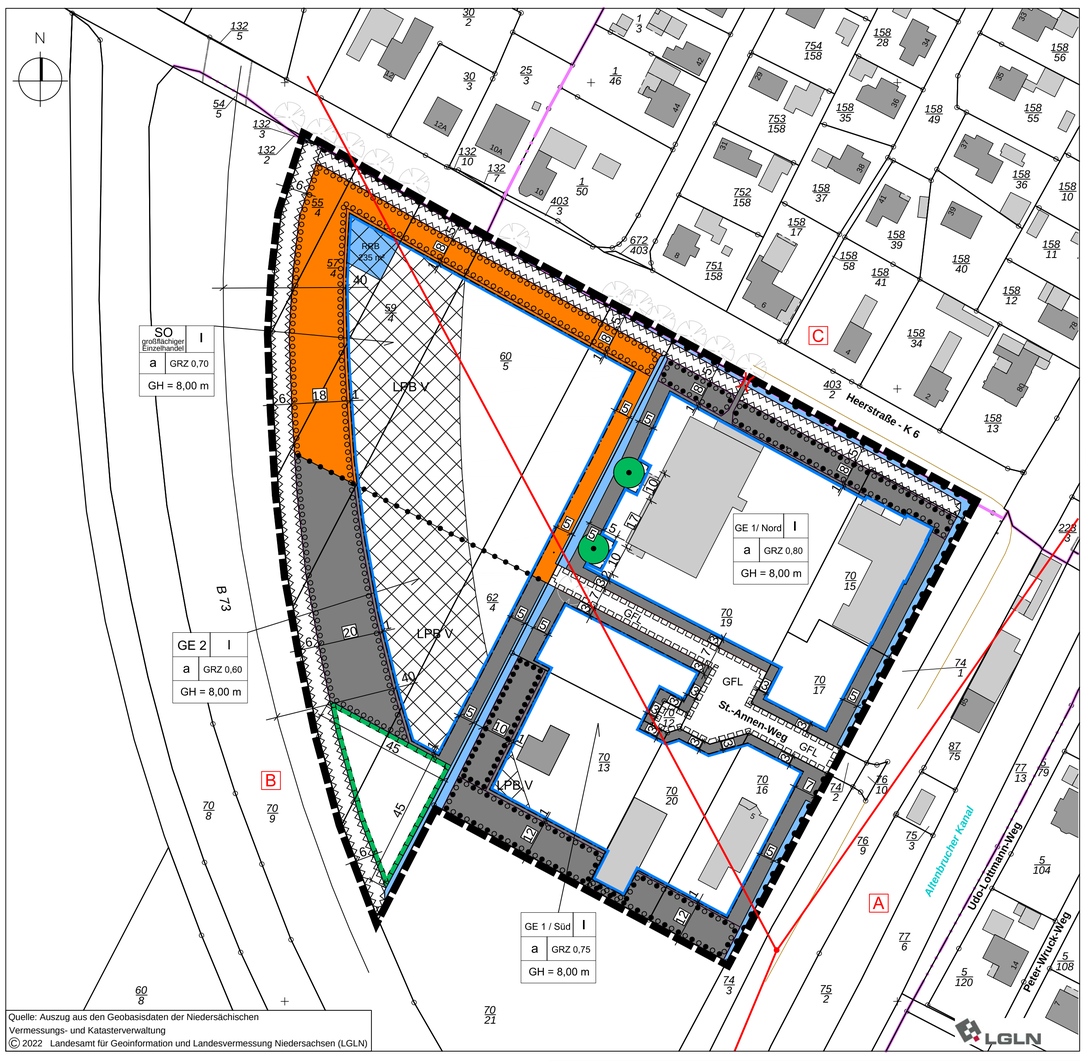
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GV Bl. S. 700,730)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GV Bl. S 739)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetztes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetztes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)



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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) „Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO sind folgende Betriebe und Nutzungen allgemein zulässig:

- Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m²
- Bistro- und Gastronomiebetriebe mit einer maximalen Grundfläche von zusammen 150 m²
- Dienstleistungsbetriebe mit einer maximalen Grundfläche von zusammen 200 m²
- Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Zufahrten, Zugänge und Zuwegungen für die zugelassenen Nutzungen
- Anlagen für die Regenrückhaltung

2. In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind die in den Gewerbegebieten GE 1 / Nord und GE/ 1 Süd bereits vorhandenen Wohnungen, die dem Bestandsschutz unterliegen.

3. In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten unzulässig.

4. Im Gewerbegebiet GE 1 /Nord ist Einzelhandel mit folgenden nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig:

- Angel-, Jagdartikel und Waffen
- Bauelemente/ Baustoffe
- Betwaren/ Matratzen
- Bodenbeläge
- Campingartikel
- Eisenwaren und Beschläge
- Elektrogroßartikel
- Elektroinstallationsmaterial
- Erotikartikel
- Farben/ Lacke
- Fliesen
- Gartenartikel und -geräte
- Installationsmaterial
- Kamine/ Kachelöfen
- Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
- Kfz- und Motorradhandel
- Maschinen/ Werkzeuge
- Möbel
- Pflanzen/ Samen
- Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)
- Reitsportartikel
- Sanitärartikel
- sonstige baumarktspezifische Artikel
- Sportgroßgeräte
- Tapeten
- Teppiche (Einzelware)
- Topf- und Zimmerpflanzen
- Zoologische Artkel/ lebende Tiere

Ausnahmen sind bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur zulässig, sofern das Angebot an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten und für die Randsortimente der Nachweis über ein Einzelhandelsgutachten erbracht wird, dass sich keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ergeben.

5. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 / Süd und GE 2 ist Einzelhandel grundsätzlich nicht zulässig.

Ausnahme: Im GE 1/ Süd ist die Änderung und Nutzungsänderung vorhandener Einzelhandelsbetriebe nach § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig, aber auf die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 aufgeführte nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment beschränkt. Über die bereits genehmigten Einzelhandelsbetriebe hinaus sind keine weiteren zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässig.

6. Für die Ermittlung der max. zulässigen Grundfläche ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO das festgesetzte Regenrückhaltebecken (RRB) heranzuziehen.

7. In der abweichenden Bauweise (a) sind nach § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Im Übrigen gilt die offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO.

8. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Masten, Lüftungsschächte, Antennen, Solaranlagen, um maximal 1,50 m überschritten werden.

9. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden privaten Erschließungsanlage (GFL-Fläche) - gemessen mittig vor dem Grundstück.

10. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen sind hiervon sind Grundstückszufahrten und -zuwegungen, Stellplätze und Werbeanlagen.

11. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Kronenbereich der Bäume ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und standortgerecht zu begrünen (z.B. extensiv gepflegter artenreicher Rasen, Staudenfläche, Bodendecker – krautig oder Gehölz, Kombination mit Schnitthecken). Für die fachgerechte Pflanzung eignen sich Spitzahorn, Zitterpappel, Winterlinde, Stieleiche, Hainbuche, Ulme, Vogelkirsche und Feldahorn. Vorkommensgebiet 1. Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1 m Stammhöhe. Die Anpflanzungen sind mit einer Dreibockverankerung zu sichern. Sofern im Einzelfall eine Vegetationsfläche von 12 m² nicht gewährleistet werden kann, sind eine Pflanzgrube von mind. 12 m³ und ggf. technische Vorrichtungen für eine Überfahrbarkeit der Baumscheibe/ Vegetationsfläche vorzusehen.

12. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind die Dächer der Hauptbaukörper mit den technischen Einrichtungen für die Installation von Anlagen zur Gewinnung von Strom und/oder Wärme aus Solarenergie auszustatten.

13. In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden fenster- und torlose Fassadenteile, deren Breite mehr als 5,00 m beträgt, sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je 2,00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Eine entsprechende Fassadenbegrünung ist im Sonstigen Sondergebiet (SO) an der Nordseite von Gebäuden vorzunehmen.

14. Die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen. Die Maßnahmen zur Dachbegrünung sind auch bei der Anlage von dachmontierten Solaranlagen (s. textliche Festsetzung Nr. 12) durchzuführen.

15. Die eingemessenen und in der Planzeichnung mit Standort und Kronentraufe gekennzeichneten Einzelbäume sind zu sichern. Innerhalb der Fläche der Kronentraufe sind die Bäume einschließlich des Wurzelbereiches zu erhalten und dauerhaft zu sichern, bei Abgang sind gleichwertige Neupflanzungen standortgerechter Laubbäume durchzuführen, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,00 m Stammhöhe. Die Anpflanzungen sind mit einer Dreibockverankerung zu sichern. Zum dauerhaften Schutz der Gehölze sind bauliche Anlagen im Sinne des §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen, Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen im Kronentrauf- und Wurzelbereich der Bäume unzulässig.

16. Es ist eine insektenschonende und energieefficiente LED-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:

- Einsatz von künstlichem Licht nur dort, wo es notwendig ist,
- Minimierung von Beleuchtungsdauer und -intensität,
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse,
- Verhinderung der Abstrahlung über die Horizontale,
- Oberflächentemperatur unter 60 °C,
- bei Anstrahlungen Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt, vorzugsweise Beleuchtung von oben,
- Verbot von Lasern und Reklamescheinwerfern,
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen

17. In den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Die zu erhaltenden Gehölze sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Die Bestimmungen der DIN 18920, der RAS-LP4 und der ZTV-Baumpflege sind zu beachten. Ergänzend ist eine durchgängige mehrreihige Pflanzung aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern anzulegen, naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Silberweide, Feldahorn, Ulme, Vogelkirsche, Stieleiche, Zitterpappel, Schwarzerle sowie als Sträucher: Weißdorn, Grauweide, Salweide, Korbweide, Purpurweide, Bruchweide, Schwarzer Holunder, Hasel und Schlehe, Vorkommensgebiet 1. Bei Abgang sind sie durch Nachpflanzungen mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und -sträuchern der vorgenannten Arten zu ersetzen.

18. Innerhalb der festgesetzten privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist eine durchgängige mehrreihige Pflanzung aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern anzulegen, naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Silberweide, Feldahorn, Ulme, Vogelkirsche, Stieleiche, Zitterpappel, Schwarzerle sowie als Sträucher: Weißdorn, Grauweide, Salweide, Korbweide, Purpurweide, Bruchweide, Schwarzer Holunder, Hasel und Schlehe, Vorkommensgebiet 1. Der Anteil der Bäume an der Pflanzung muss mind. 15% erreichen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Gehölze sind bei Abgang durch eine der vorgenannten Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

19. In den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Laubbäume zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch Nachpflanzungen mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und -sträuchern zu ersetzen. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Silberweide, Feldahorn, Ulme, Vogelkirsche, Stieleiche, Zitterpappel, Schwarzerle sowie als Sträucher: Weißdorn, Grauweide, Salweide, Korbweide, Purpurweide, Bruchweide, Schwarzer Holunder, Hasel und Schlehe.

20. Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf 20 % der Fläche eine Initialpflanzung aus heimischen Weiden durchzuführen anzupflanzen, naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind Grauweide, Salweide, Bruchweide und Korbweide, Vorkommensgebiet 1 zu verwenden. Auf der verbleibenden Fläche ist eine Ansaat mit Regiosaatgut der Herkunftsregion UG 1 durchzuführen. Um eine Aushagerung der Fläche zu erreichen sind die Wiesen- und Grasflächen in den ersten drei Jahren einmal pro Jahr zu mähen, wobei das Mähgut abzufahren ist. Die Fläche ist anschließend der Sukzession zu überlassen.

21. In den von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Gewässerrandstreifen) sind bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und Bepflanzungen unzulässig.

22.
Emissionskontingente
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 je m² Betriebsfläche weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)		
	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
GE 1 / Nord	60	45
GE 1 / Süd	62	47
GE 2	65	45
SO	61	41

Richtungssektoren
Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} der einzelne Teilflächen um folgende Zusatzkontingente

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	35	205	3	2
B	205	332	8	4
C	332	35	0	0

Der Referenzpunkt wird mit folgendem Koordinaten (UTM; ETRS89) festgelegt: RW: 32484660; HW: 5963115

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45961:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EK} durch $L_{EK,j} + L_{EK,ZUSATZ,k}$ ersetzen ist.

Sonderfallregelungen
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig ist.

23. Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109: In den im Plangebiet gekennzeichneten Lärmpegelbereich LBP V sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte / Zeile	1 Lärmpegelbereich	2 Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel L >80 dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Ungenutzte Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterflächen oder -schüttungen sind auf den Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis 0,50 m.

2. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen wird. Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Ferner ist maximal eine freistehende Werbeanlage (mit Fremdwerbung) an der Zufahrtsstraße "St. Annen-Weg" zulässig.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen auf Dachflächen
- Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht und umlaufende Leuchtbänder
- Skybeamer
- freistehende Werbeanlagen und Werbepylonen, die eine Höhe von 8,00 m über der Geländeoberfläche überschreiten

3. Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlicher Bauvorschriften entspricht.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalbehörde oder dem Beauftragten für die archäologischen Denkmalpflege der Stadt Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist die Untere Abfallbehörde der Stadt Cuxhaven zu informieren.

3. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist vor dem Beginn der Baumaßnahmen sowie vor der Durchführung von Gewässerbaumaßnahmen und Gehölzbeseitigungen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Gehölzbeseitigungen dürfen unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Zur Vermeidung möglicher Verluste von Brutstätten des Hausperlings dürfen Umbau- oder Abrissarbeiten an bestehenden Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit von 01. März bis Ende August des Jahres durchzuführen sind. Der Fortbestand der Lebensstätten ist zu prüfen, ggf. sind Ersatzhabitate umzusetzen. Bei Verlusten der Nester sind pro Brutpaar vor den nächsten Brutsaison je 2 Nisthilfen für Haussperlinge im räumlichen Umfeld anzubringen (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP).

4. Nach § 9 Abs. 1 FStrG dürfen außerhalb der gesetzlich festgelegten Ortsdurchfahrten Hochbauten jeglicher Art parallel zur Bundesstraße, in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges.

Nach § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen entlang der Bundesstraße in einer Entfernung von 40 m (Baubeschränkungszone), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Weiterhin gilt, dass innerhalb der Baubeschränkungszone keine Werbeanlagen errichtet werden dürfen, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen.

5. Gemäß § 6 der Satzung des Unterhaltungsverbandes Nr. 21 Hadeln sowie des Wasser- und Bodenverbandes Medemverband dürfen Ufergrundstücke nur so bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt und das Ufer nicht beschädigt wird. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist in einer Entfernung von weniger als 10,00 m von der oberen Böschungskante bei Gewässer II. Ordnung und von weniger als 5,00 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern III. Ordnung unzulässig. Innerhalb bebauter Ortslagen dürfen Ufergrundstücke nur so zur Nutzung herangezogen werden, dass in jedem Fall ein Uferrandstreifen von mind. 5,00 m von jeglicher Ablagerung, Bepflanzung und Einzäunung und Nutzung freibleibt. Ausnahmen von den Beschränkungen kann der Verband in begründeten Fällen zulassen.

6. Die der Planung und den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Merkblätter) können bei der Stadt Cuxhaven während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

7. Bei Inkrafttreten der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" der Stadt Cuxhaven werden in diesem Bereich der Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" sowie dessen 1. Änderung unwirksam.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

GE — 1.3.1. Gewerbegebiete (GE 1 / Nord; GE 1 / Süd und GE 2) (§ 8 BauNVO)

SO großflächiger Einzelhandel — 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (großflächiger Einzelhandel) (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,60 bzw. 0,70 0,75 bzw.0,80 — 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

I — 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

8,00 m — 2.8. maximale Höhe der baulichen Anlage in Metern über einem Bezugspunkt (Gebäudehöhe - GH)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a — 3.1. Abweichende Bauweise

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

10.1. Wasserflächen (Graben und Regenrückhaltebecken - RRB))

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6, § 40 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

13.2. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Bereiche A und B (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

GFL — 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Gewässerrandstreifen) (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

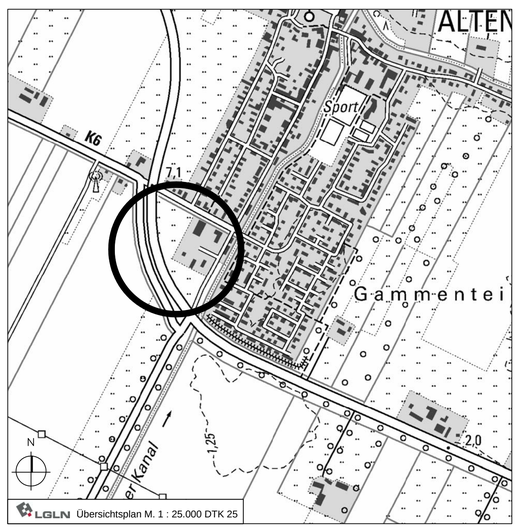
5 — Abstände in Metern

B — Richtungssektor

LPB V — Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (LPB)

Fußgänger-Brücke (Sonderbauwerk)

Stadt Cuxhaven
Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 139
"Nördlich Lottmanns Brücke"
2. Änderung und Erweiterung

EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

M. 1 : 1.000 — Stand: Juni 2022

Gez.: DÖRR — Geplottet:

PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN