

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- öffentliche Straßenverkehrsfächen (TF 2.1, 2.2, 2.3)
- Straßenbegrenzungslinie

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

- unterirdisch
- Abwasserdruckleitung
- Gasleitung
- Regenwasserleitung
- Wasserhauptleitung

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

- Flächen für die Wasserwirtschaft
- Regenrückhaltebecken
- Wasserflächen

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

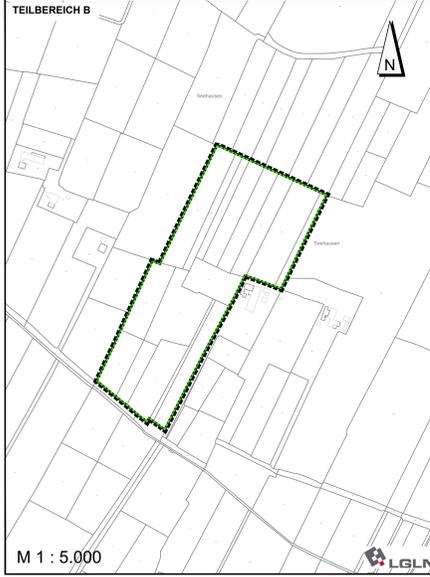
- Maßnahmenfläche (TF 3)

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Fläche mit Festsetzungen in Ebene +1 gem. Nebenzeichnung (TF 2.3)

**Darstellung ohne Normcharakter**

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Gebäude



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Nachrichtliche Übernahmen**

- Bahnanlage Cuxhaven - Hamburg
- Leuchfeuer mit Bauhöhenbeschränkung
- Richtfunktrasse
- Nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotope mit Bezeichnung:
- Schiff-Landrohrlicht
- naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)  
 Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3624), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2013 (BGBl. 2023 Nr. 176) und der Planzeichenerverordnung 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).

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 2.1. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfächen ist die Errichtung und Nutzung von Straßen einschließlich der baulich verbundenen und mit der Straßennutzung in Zusammenhang stehenden Nebenanlagen nach den geltenden technischen Richtlinien zulässig.  
 2.2. Räumlichen (Bauflächen) und Böschungen gelten als Nebenanlagen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfächen. Räumlichen (Bauflächen) sind in folgender Qualität zu entwickeln:  
 2.3. Die Fläche ABCDA ist entsprechend der Nebenzeichnung auf der Ebene +1 als öffentliche Verkehrsfäche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ABCDA ist es zulässig, eine Brücke über den Eisenbahnanlagen zu errichten und zu unterhalten, sofern die Unterkante der Brücke eine lichte Höhe zur Oberkante des Schienenkörpers von 5,50 m nicht unterschreitet und die unterhalb der Brücke verlaufende Bahnanlage (Gleise und Entwermsungsanlagen) uneingeschränkt weiter betrieben werden kann. Die Bestimmungen der Eisenbahn- Bau- und Betriebsordnung in der geltenden Fassung sind bei der Planung der Straßentrücke zu beachten.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Innerhalb der Maßnahmenfläche in Teilbereich B ist auf einer Fläche von 118,181 m² die Umwandlung eines Intensivgrünlandes zu einem mesophilien Grünland vorgesehen, bestehende Entwässerungsgräben sind zu erhalten.
- Zuordnungsfestsetzung - Flächen und Maßnahmen zur externen Kompensation für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1a BauGB)  
 Den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Teilbereich A werden die Maßnahmen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Teilbereich B auf einer Fläche von insgesamt 118,181 m² in der Gemarkung Lidingworth, Flur 28, Flurstücke 2, 3, 5, 6, 1, 6, 2, 7, 2, 7, 3, 9, 1, 2, 0, 1, 1, 8, 1, 1, 8, 2, 1, 7, 1, 6, 1, 5, 3, 2 und 19231 zugeordnet.

### HINWEISE

**Bodenfunde / Denkmalschutz**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tonfälschchen, Holzbohlenanordnungen, Schlacken sowie aufliegende Bodenerfahrungen u. Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren dieser Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nat. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmal-schutzbehörde der Stadt Cuxhaven unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Letter 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.

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

**Militärische Altlasten**  
 Im Rahmen der kontinuierlichen Kampfmittelüberprüfung im Stadtgebiet wurden auch die Flächen des B-Planes 141 südlich der Baumrönne durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen auf Luftkampfmittel überprüft. Für diese Flächen, die durch den Bebauungsplan 226 überlappt werden (Teile des Grundstücks Gemarkung Groden, Flur 6, Flurstück 141/7, Flurstück 65/5) gilt folgender Hinweis:  
 Bei der Luftbilddarstellung wurden Bombardierungen im Planungsbereich festgestellt. Eine punktuelle Untersuchung der erkannten Bombenbindungsstellen (BVP) wurden durchgeführt und vorhandene Kampfmittel wurden abgebaut.  
 Eine Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht garantiert werden, da bei bombardierten Flächen immer die Möglichkeit besteht, dass noch weitere BVP vorhanden sind, die auf den Luftbildern durch Wolkenverhang, schlechte Bildqualität u. ä. nicht zu erkennen sind.  
 Aus Sicherheitsgründen wird im Rahmen der baurechtlichen Verfahren eine Überprüfung durch Sonderprüfung empfohlen. 4 Wochen vor Baubeginn muss der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Polizeidirektion Hannover) benachrichtigt werden.

**Biotope**  
 Innerhalb des Plangebietes bestehen acht nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Es handelt sich dabei um sieben Schiff-Landrohrlichte und ein sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer. Die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Cuxhaven hat für die Inanspruchnahme und Beseitigung der besonders geschützten Biotope eine Ausnahme von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes (§ 30 Abs. 1 i. V. m. Abs. 3 BNatSchG) in Aussicht gestellt, soweit die Inanspruchnahme gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (nicht für sonstige Maßnahmen) erforderlich ist und Ausgleichsmaßnahmen auf den externen von der Stadt Cuxhaven bereitgestellten Kompensationsflächen vor Inanspruchnahme der besonders geschützten Biotope rechtlich und faktisch abgesichert und spätestens mit Inanspruchnahme der gesetzlich geschützten Biotope durchgeführt werden. Rechtzeitig vor Inanspruchnahme des besonders geschützten Biotops ist die Ausnahme bei der Unteren Naturschutz-behörde der Stadt Cuxhaven zu beantragen.

**Leitungen**  
 Im Plangebiet ist generell mit vorhandenen Versorgungsleitungen zu rechnen. Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundigungen über den Leitungsverlauf bei den zuständigen Unternehmen einzuholen.

**DIN-Vorschriften**  
 Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird - auf technische Regelwerke, DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese beim Fachbereich 6 Planen, Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Cuxhaven, Rathausplatz 1, 27472 Cuxhaven während der Dienstzeiten eingesehen werden.

## Stadt Cuxhaven

### Der Oberbürgermeister

**TEILBEREICH A**

**TEILBEREICH B**

**Bebauungsplan Nr. 226 - Blatt 1**  
**"Anbindung Offshore-Basishafen"**

Teilbereich A und B Entwurf

M 1 : 2.000 Stand: Mai 2024

Gez.: GÜ/BPW Stadtplanung Geplottet: Mai 2024

**BPW** Stadtplanung Osterforsterweg 70-71, 28203 Bremen

Vorläufige Grundlagenkarte, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2024 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)