PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1, 9 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) hat die Rat der Stadt Cuxhaven am 15.02.2007 diesen Bebauungsplan, Nr. 149 „Am Böhlgraben", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Cuxhaven, den 26.04.2007

STADT CUXHAVEN
Oberbürgermeister
(L.S.)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am 19.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 „Am Böhlgraben" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.07.2002 ortsüblich in den Cuxhavener bekannt gemacht worden.

Cuxhaven, den 26.04.2007

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung
Stadtbaurat

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemarkung Groden und Altenbruch, Flur verschiedene
Maßstab: 1:2000
Die Verwendung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke zulässig (§ 12 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1995, Nds. GVBl. S. 167, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1995, Nds. GVBl. S. 345).
Die Flurverfälle entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Wasserläufen ordnungsgemäß nach (Stand: 16.07.2006). Die Übereinstimmung des Vervielfältigungsmuster der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist einwandfrei möglich.

Cuxhaven, den 26.04.2007

Bürner
ÖBVI

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Stadt Cuxhaven.

Cuxhaven, den 26.04.2007

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung
Stadtbaurat

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am 19.06.2002 den 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 06.07.2002 ortsüblich in den Cuxhavener Nachrichten bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 05.08.2002 bis 07.09.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Cuxhaven, den 26.04.2007

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung
Stadtbaurat

5. Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am 17.06.2004 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.09.2004 ortsüblich in den Cuxhavener Nachrichten bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung haben vom 20.09.2004 bis 25.10.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Cuxhaven, den 26.04.2007

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung
Stadtbaurat

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Cuxhaven hat den Bebauungsplan Nr. 149 „Am Böhlgraben" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.02.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Cuxhaven, den 26.04.2007

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung
Stadtbaurat

7. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am 15. .05.2007 in den Cuxhavener Nachrichten bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15. .05.2007 rechtsverbindlich geworden. Eine Hinweisbekanntmachung erfolgte in den Cuxhavener Nachrichten am 25.05.2007.

Cuxhaven, den 31.05.2007

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung
Stadtbaurat

8. 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 .200

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:

Stadtbaurat

9. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Cuxhaven, den .200

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:

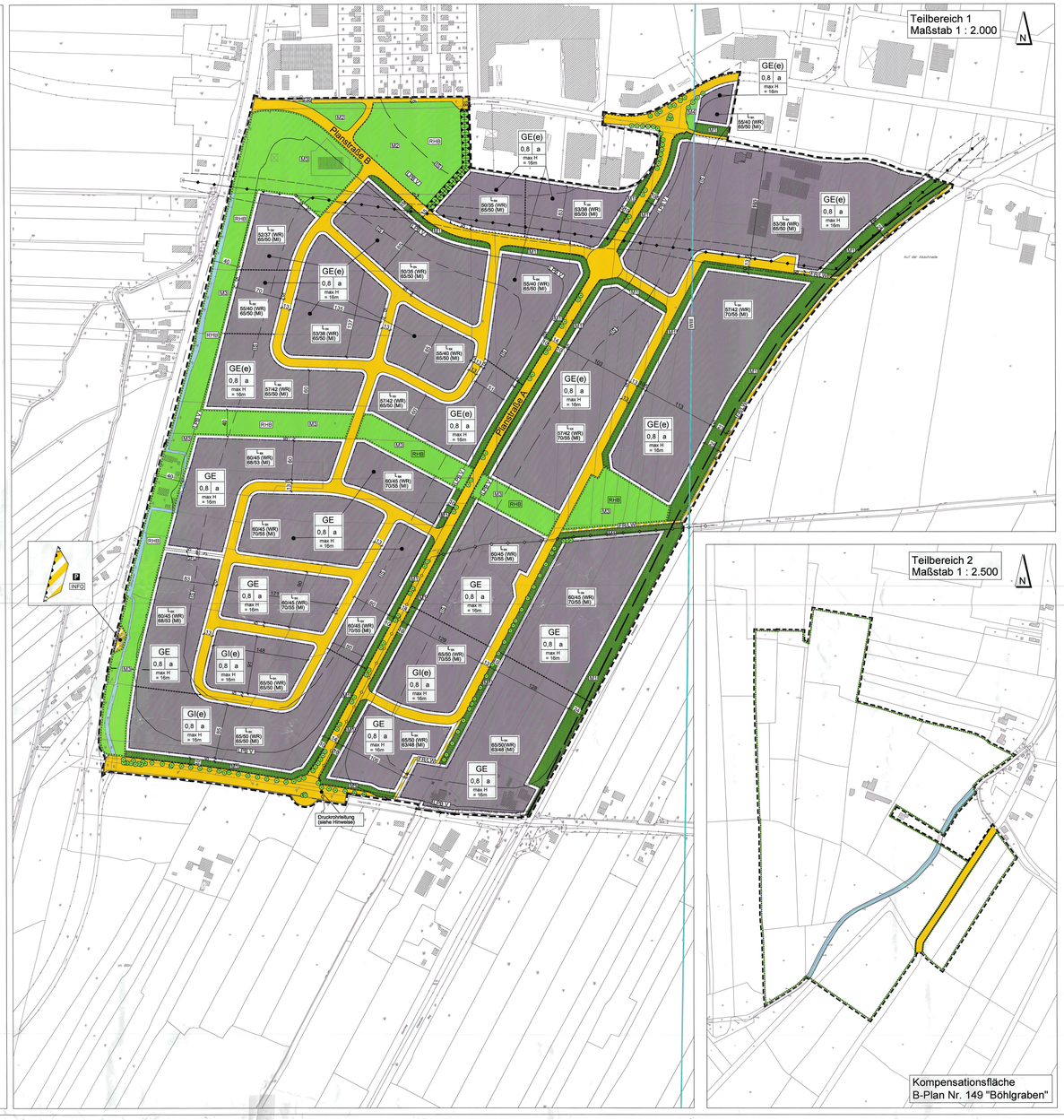
Stadtbaurat

10. BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Lichtpause) den Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.
Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für:

Cuxhaven, den

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage



Planzeichenerklärung und Textliche Festsetzungen zum

Bebauungsplan Nr. 149 „Am Böhlgraben"

Stand : Februar 2007

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen nach § 9 BauGB (2006) in Verbindung mit BauNVO (1990)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Einzelhandelsbetriebe sind ausgenommen (siehe Nr. 4).
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
3. Anlagen für sportliche Zwecke und
4. Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Kernsortimenten:
   - baumarktspezifisches Kernsortiment (Bad-Sanitärkeinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Rollläden, Markisen, Werkzeuge, Farben, Lacke und Tapeten);
   - Beleuchtungskörper, Lampen
   - Bodenbeläge, Teppiche
   - Boote und Zubehör
   - Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
   - Büromöbel und -maschinen
   - Elektrogroßgeräte
   - Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör
   - gartencenterspezifisches Kernsortiment (Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und -gefäße)
   - Möbel, Küchen
   - Campingartikel
   - Tiere und Tierhaltung, Zooartikel

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Handwerksbetriebe mit Verkaufsräumen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und die Verkaufsfläche den sonstigen Nutzflächen der Betriebe untergeordnet ist, und Einzelhandelsbetriebe, die in geringem Umfang ihre Waren für den täglichen Bedarf den im Gewerbegebiet Tätigen anbieten (z.B. Kioske).
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und dem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Wohnungen sind mit einem entsprechenden passiven Lärmschutz gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" in der jeweils gültigen Fassung auszustatten.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Tankstellen und
2. Vergnügungsstätten.

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, und öffentliche Betriebe; Einzelhandelsbetriebe sind ausgenommen (siehe Nr. 4).
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
3. Anlagen für sportliche Zwecke und
4. Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Kernsortimenten:
   - baumarktspezifisches Kernsortiment (Bad-Sanitärkeinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Rollläden, Markisen, Werkzeuge, Farben, Lacke und Tapeten);
   - Beleuchtungskörper, Lampen
   - Bodenbeläge, Teppiche
   - Boote und Zubehör
   - Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
   - Büromöbel und -maschinen
   - Elektrogroßgeräte
   - Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör
   - gartencenterspezifisches Kernsortiment (Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und -gefäße)
   - Möbel, Küchen
   - Campingartikel
   - Tiere und Tierhaltung, Zooartikel

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Handwerksbetriebe mit Verkaufsräumen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und die Verkaufsfläche den sonstigen Nutzflächen der Betriebe untergeordnet ist, und Einzelhandelsbetriebe, die in geringem Umfang ihre Waren für den täglichen Bedarf den im Gewerbegebiet Tätigen anbieten (z.B. Kioske).
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und dem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Wohnungen sind mit einem entsprechenden passiven Lärmschutz gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" in der jeweils gültigen Fassung auszustatten.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

GEe* — eingeschränktes Industriegebiet* (§ 9 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Einzelhandelsbetriebe sind ausgenommen (siehe Nr. 3).
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
3. Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Kernsortimenten:
   - baumarktspezifisches Kernsortiment (Bad-Sanitärkeinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Rollläden, Markisen, Werkzeuge, Farben, Lacke und Tapeten);
   - Beleuchtungskörper, Lampen
   - Bodenbeläge, Teppiche
   - Boote und Zubehör
   - Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
   - Büromöbel und -maschinen
   - Elektrogroßgeräte
   - Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör
   - gartencenterspezifisches Kernsortiment (Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und -gefäße)
   - Möbel, Küchen
   - Campingartikel
   - Tiere und Tierhaltung, Zooartikel

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Handwerksbetriebe mit Verkaufsräumen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und die Verkaufsfläche den sonstigen Nutzflächen der Betriebe untergeordnet ist, und Einzelhandelsbetriebe, die in geringem Umfang ihre Waren für den täglichen Bedarf den im Gewerbegebiet Tätigen anbieten (z.B. Kioske).
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und dem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Wohnungen sind mit einem entsprechenden passiven Lärmschutz gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" in der jeweils gültigen Fassung auszustatten.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

*) Dieses Baugebiet unterliegt erheblichen Einschränkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes. Im Rahmen des (Bau) Genehmigungsverfahrens ist es erforderlich, einen entsprechenden Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} durch ein geeignetes Ingenieurbüro zu führen.

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

0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO,

mit einzurechnen. Dabei ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 nicht zulässig.

3. Bauweise, die Überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch darf die Gebäudelänge 50 m überschreiten.

Hervorgehoben im Sinne von § 14 BauNVO sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

max H = 16 m — (§ 16 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlage wird als Höchstmaß festgesetzt. Bezugspunkt ist die Straßenmitte der Planstraße A, fertig ausgebauten Zustand der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse mittig der straßenseitigen Gebäudefassade.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

FR — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

FR/LW — Landwirtschaftlicher Verkehr

INFO P — Touristeninformation und Parkplatz

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

oberirdisch

unterirdisch

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

RHB — Private Grünfläche

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

Wasserflächen

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung:

Wasserschutzgebiet: Zone III — siehe auch Nachrichtliche Übernahme

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

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

Teilbereich 1

Fläche M2

In der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche M2 werden Flächen für die Regenrückhaltung (RHB) vorgehalten, die im Rahmen der wasserbaulichen Erfordernisse naturnah zu gestalten sind. Die Fläche ist mit einer standortgerechten Bäumen und Sträuchern, Pflanzabstand 1,5 m, eingrünen, wobei zum Böhlgraben der für die Gewässerrandstreifen auszeichnende Abstand einzuhalten ist. Baumgehölze sind vorwiegend in den mittleren Reihen zu pflanzen. In die Pflanzung sind mindestens 5 % Hochstamm-Baumgehölze, Stammumfang mind. 10-12 cm, einzubringen. Der Anteil der Baumgehölze darf insgesamt 15 % nicht unterschreiten. Abgängige bzw. ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Empfehlungen zur Bepflanzung gibt die Pflanzliste. Die übrige Fläche ist extensiv zu unterhalten und zu pflegen.

Teilbereich 2

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Kompensationsflächen im Teilbereich 2 sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen:

Schwerpunkt Wiesenvogelschutz:
Auf den Flurstücken 91/1, 94/1, 96/2, 110/1, 112/1, 146, 147/1, 148, 149, 150, 151, 153 und 154 der Flur 26, sowie auf den Flurstücke 24/1, 25/1, 26 und 27 der Flur 30, sowie Gemarkung Lüdingworth, sind Entwicklungs- und Bereitstellungsmaßnahmen unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Wiesenvogelschutzes durchzuführen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Schwerpunkt Gewässer:
Auf den Flurstücken 91/1 und 96/2, Flur 26, sowie den Flurstücken 24/3, 25/1, 26/1 und 39/3 der Flur 30, alle Gemarkung Lüdingworth, sind Maßnahmen zur Gewässerlauferweiterung unter Einbeziehung vorhandener Gräben und Gräppen naturnah zu erweitern und temporär oder permanent wasserführende Kleingewässer neu anzulegen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Schwerpunkt Naturhaushalt:
Auf den Flurstücken 91/1, 94/1 und 107, Flur 26, sowie 25/1, 26/1, 29/2, 31/1, 35/2 und 39/3, Flur 30, alle Gemarkung Lüdingworth, sind zur Aufwertung des Standortpotentials für den Naturhaushaushalt Maßnahmen unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorrangig natürliche Sukzessionsabläufe zuzulassen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Flächen M1 sind jeweils zu mindestens 50 % mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Pflanzabstand 1,5 m. In die Pflanzung sind mindestens 5 % Hochstamm-Baumgehölze, Stammumfang mind. 10-12 cm, einzubringen. Der Anteil der Baumgehölze an der Pflanzung darf insgesamt 15 % nicht unterschreiten. Gutachterliche Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten und in die Neubepflanzung einzubeziehen. Abgängige bzw. ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Empfehlungen zur Bepflanzung gibt die Pflanzliste. Die übrige Fläche ist extensiv zu unterhalten und zu pflegen.

Grünordnerische Festsetzungen

Die Gewerbegebiete gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen M3 (40 m breit) werden Flächen für die Regenrückhaltung (RHB) vorgehalten, die im Rahmen der wasserbaulichen Erfordernisse naturnah zu gestalten sind. Die Fläche ist mit einer standortgerechten Bäumen und Sträuchern, Pflanzabstand 1,5 m, einzugrünen, wobei zum Böhlgraben der für die Gewässerrandstreifen auszeichnende Abstand einzuhalten ist. Baumgehölze sind vorwiegend in den mittleren Reihen zu pflanzen. In die Pflanzung sind mindestens 5 % Hochstamm-Baumgehölze, Stammumfang mind. 10-12 cm, einzubringen. Der Anteil der Baumgehölze darf insgesamt 15 % nicht unterschreiten. Abgängige bzw. ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Empfehlungen zur Bepflanzung gibt die Pflanzliste. Die übrige Fläche ist extensiv zu unterhalten und zu pflegen.

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

vermutete Mineralöl-Pipeline (symbolische Darstellung)

Zu erhaltende Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) — Die vorhandenen und in der Planzeichnung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS-LG 4 sind zu beachten.

10. Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung der Flächen für Immissionsschutzanlagen (hier: Lärmschutzwall)

Im gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe = 3,50 m über Geländeniveau erforderlich

L_{EK} — Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) pro m² (flächenbezogen)

60/45 (WR) — für WR (Norden) und

65/50 (MI) — für MI / Außenbereich

Über die Nutzungsschablone sind den einzelnen Teilflächen Emissionskontingente nach dem Entwurf der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung", März 2006 zugewiesen. Die Betriebe und baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten dürfen die zugeordneten Kontingente L_{EK} nicht überschreiten.

Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach den Flächenbezug ermittelnd zulässige Schallleistung nicht in Teilflächen des Betriebsgrundstücks konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstgelegenen Immissionsort und des Bächenbezogenen Schallleistungspegels der Nachweis zu erbringen, dass keine Belästigungen zu erwarten. Dabei ist das Betriebsgrundstück ggf. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung (= 1,5 d entspricht, mit d als relevanten Durchmesser der Teilfläche in Verlängerung des Abstandes).

Eine Unterschreitung der vorgenannten Emissionskontingente innerhalb von Teilgebieten ist unter Berücksichtigung dieser Teilimmissionsanteilen zulässig

LPB V — Lärmpegelbereich V

Im gekennzeichneten Bereich sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohnungen und Aufenthaltsräumen die nach den erwartenden resultierenden Schallstärken-Maße (bzw. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB
Büroräume o.ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB

Außenwohnbereiche sind ohne zusätzliche schallschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugewandten Gebäudeseite, die Verglasung der Balkone oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schallreflektierenden Ortes berücksichtigt. Ausnahmen bzw. Befreiungen bedarf zu DIN 18005-1 bais bestehen.

IS — Immissionsschutz für Schlafräume

In den durch eine IS-Linie abgegrenzten Bereichen sind Plangebietes sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Schlafräumen und Kinderzimmern nur mit geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ kann – mit entsprechenden Nachweis – die Lüftung von zum Schlafen bestimmten Räumen über schallgedämpfte Lüftungssysteme über die den Emissionsquellen abgewandten Seiten erfolgen.

11. Zuordnung nach § 9 Abs. 1a BauGB

Die Straßenbegrünung sowie die Maßnahmen M2 und M4 werden den neuen Erschließungsstraßen im Plangebiet zugeordnet.

Die Maßnahme M3 und die Maßnahmen im Teilbereich 2 werden den GE-Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet.

Pflanzliste – standortgerechte Bäume und Sträucher

Baumgehölze:	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Silberweide	Salix alba
Vogelkirsche	Avie pratanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Prunus avium
Strauchgehölze:	
Bruchweide	Salix fragilis
Grauweide	Salix cinerea
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holunder	Sambucus nigra
Korbweide	Salix viminalis
Ohrweide	Salix aurita
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Purpurweide	Salix purpurea
Salweide	Salix capprea
Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna

Abgrenzung der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Cuxhavener Liste)

zentrenrelevante Sortimente	nicht-zentrenrelevante Sortimente
- Schnitt-Blumen	- baumarktspezifisches Kernsortiment (Bad-Sanitärkeinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Rollläden, Markisen, Werkzeuge, Farben, Lacke und Tapeten)
- Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe	- Beleuchtungskörper, Lampen
- Bücher	- Bodenbeläge, Teppiche
- Drogerie, Kosmetik (Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Waschs- und Putzmittel)	- Boote und Zubehör
- Foto/ Video/ Optik/ Akustik	- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Geschenkartikel	- Büromöbel und -maschinen
- Haushaltswaren (Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik)	- Elektrokleingeräte
- Elektrokleingeräte/ Lampen und Leuchten	- Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör
- Haus- und Heimtextilien (Haus-, Heimtextilien, Gardinen und Dekorationsstoffe, Wolle, Garn/ Handarbeitsbedarf)	- gartencenterspezifisches Kernsortiment (Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und -gefäße)
- Medien (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik)	- Möbel, Küchen
- Musikalien	- Campingartikel
- Nahrungs- und Genussmittel	- Tiere und Tierhaltung, Zooartikel
- Nähmaschinen	
- Papier/ Schreibwaren/ Bürorganisation	
- Pharmazie, Reformwaren	
- Sanitätswaren	
- Spielwaren, Bastelartikel	
- Sport- und Freizeitartikel (einschließlich Sportgeräte, Fahrräder und Zubehör)	
- Uhren/ Schmuck	
- Waffen, Jagdbedarf	
- Zeitungen, Zeitschriften	

Hinweise

Bodenfunde / Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten an oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich dem Denkmalschutzamt oder den Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege bei der Stadt Cuxhaven zu melden.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist umverzüglich die Unteren Abfallbehörde bei der Stadt Cuxhaven zu benachrichtigen.

Schutzbestimmungen / Leitungen

Auf die Schutzbestimmungen des Betriebes der 110-kV Freileitungen im Gebiet wird hingewiesen.

Verkehrliche Hinweise

Von der Bahntrasse gehen Emissionen aus. Für die gegebenen Nutzungen können gegenüber dem Betreiber keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Druckrohrleitung

Die im Plangebiet verlaufende Druckrohrleitung ist außer Betrieb. Sie kann sowet es für die Bebauung notwendig ist, entfernt werden. Die bei der Beseitigung anfallenden Kosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Baugrunduntersuchung

Im Planungsgebiet muss mit ungünstigen Baugrundverhältnissen (Weichschichten wie z.B. Torf, Klei, Faulschlamm o.a.) gerechnet werden. Daher wird vor der Errichtung baulicher Anlagen die Durchführung von baugrunduntersuchungen empfohlen, um baugrundbedingte Schwierigkeiten bereits bei der Planung berücksichtigen zu können.

Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet Schutzzone III. Die Auflagen der Schutzbestimmungen der Verordnung des Wasserschutzgebietes und der vorbeugenden Grundwasserschutz gemäß des Technischen Regeln DVGW, Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1995 sowie die RiStWv40 von 1992 sollen eingehalten werden. Die Unteren Wasserbehörde, Empfehlung für kommunale Straßen sind u.a. im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Bundesfernstraßengesetz

Nach § 9 Absatz 1 FStrG dürfen außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrtsgrenzen Hochbauten jeder 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 Umfangs.

Nach § 9 Absatz 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn baulche 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.

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

Leuchtintensiven dürfen die Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht blenden sowie Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigen.

Diese Anlagen sind in der Baubeschränkungszone lediglich an der Stätte der Leistung zulässig und bedürfen in jedem Fall einer Einzelgenehmigung durch die zuständige Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.

Stadt Cuxhaven

Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 149 *Am Böhlgraben*

Teilbereich 1 und 2

M. 1 : 2000

Stand: Februar 2007

Gez.: Be — Geplottet: April 2007 — Geä:

Abt. 6.1 Bauleitplanung und Stadtentwicklung