



VERFAHRENSVERMERKE	VERVIELFÄLTIGUNGEN	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.				
1. Der Rat der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am 22.09.1983 die erneuerte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 'Wolskermarsch' beschlossen. Der Entwurf ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.1983 öffentlich in den Cuxhavener Nachrichten bekannt gemacht. Cuxhaven, den 3.05.1999	2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Sahlberg, Flur 5 Maßstab: 1:1000 Die Vervielfältigung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 18.10.1990, Nds. GVBl. S. 340). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die statischen bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 24.08.1992). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Situationspläne ist einwandfrei möglich. Cuxhaven, den 3.05.1999	3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP Otterburg, Otterburg, den 05.1999	4. Der Rat der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am 22.09.1983 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 'Wolskermarsch' und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.03.1983 ortsüblich in den Cuxhavener Nachrichten bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.10.1983 bis 18.11.1983 gemäß § 2a Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Cuxhaven, den 3.05.1999	5. Der Rat der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am 04.07.1985 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.06.1987 ortsüblich in den Cuxhavener Nachrichten bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.07.1987 bis 07.08.1987 gemäß § 2a Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Cuxhaven, den 03.05.1999	6. Der Rat der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am 18.06.1987 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.01.1995 ortsüblich in den Cuxhavener Nachrichten bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.01.1995 bis 02.03.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Cuxhaven, den 03.05.1999	7. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am 15.12.1984 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.01.1995 ortsüblich in den Cuxhavener Nachrichten bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.01.1995 bis 02.03.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Cuxhaven, den 03.05.1999	8. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am 19.09.1999 dem vereinfachten geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.05.1999 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Cuxhaven, den 05.1999	9. Der Rat der Stadt Cuxhaven hat den Bebauungsplan Nr. 65 'Wolskermarsch' nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.05.1999 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Cuxhaven, den 05.1999	10. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.05.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 20.05.1999 rechtsverbindlich geworden. Cuxhaven, den 05.1999	11. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Cuxhaven, den 200	12. Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel vor Verfallens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Cuxhaven, den 200	13. BEAUBAUIGUNGSVERMERK Hiermit wird amtlich bezeugt, daß diese Planabschrift (Lichtpause) des Bebauungsplanes mit der Umschrift übereinstimmt. Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für: Cuxhaven, den 199

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit den §§ 9 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Cuxhaven am 04.05.1999 diesen Bebauungsplan Nr. 65 'Wolskermarsch' beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.1983 öffentlich in den Cuxhavener Nachrichten bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.10.1983 bis 18.11.1983 gemäß § 2a Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Cuxhaven, den 05.1999

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und Darstellung des Plansinhaltes vom 18.12.1980 (BGBl. I S. 59) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch und der Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

SO Sonderegebiet
SO Kur

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

10 Geschosflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

offene Grünflächen
Zweckbestimmung:
Parkanlage
private Grünfläche

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

Wasserfläche
Zweckbestimmung:
Verfüllter

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzende Wallecke
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Zu erhaltende Wallecke + Hecke

Einrichtung und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
Schwimmmeisterstation

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

Pflanzung von Straßenbäumen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Parkfläche
Mischfläche
Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Elektrizität

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21, § 9 Abs. 7 BauGB)

Mi Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung besonderer Nutzung

Textliche Festsetzungen / Hinweise

- Gemäß § 11 BauNVO wird allgemein festgesetzt:
 - im Gebiet SO 1 - Kur - sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Betriebe und Einrichtung für den Kur- und Erholungsurlaub mit einschließlichen Ferienwohnungen,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaberinnen und Betriebsleiterinnen,
 - Gebäude und Räume für freie Berufe.
- Im Gebiet SO 2 - Kur - sind zusätzlich zu den oben genannten Nutzungen Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, die den Gebieten SO - Kur - und SO - Camping - zur Versorgung dienen und eine Verkaufsraumfläche von 600 m² nicht überschreiten.
- Gemäß § 10 BauNVO wird festgesetzt, dass im SO 3 - Camping - folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:
 - Das Campingplatzgebiet dient zu Zwecken der Erholung der Errichtung von Standplätzen auf dem Campingplatz, die für mobile Freizeiterkürte bestimmt sind, den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, für sportliche Zwecke sowie sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.
- Gemäß § 1 (3) BauNVO in Verbindung mit § 10 und § 11 BauNVO sind in Geschoss- und Ebenen mit einer Fußbodenhöhe unterhalb 6,50 m NN aus Gründen des Hochwasserschutzes folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Aufenthaltsräume gemäß § 43 NBauO und Wohnungen bzw. Wohnräume für ständige bzw. temporäre Aufenthaltsdauer (allgemeines, betriebsbezogenes und Ferienwohnen).
- Gemäß § 21a (1. Alternative) BauNVO sind Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
- In allen Baubereichen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücken in folgenden Bereichen Garagen gemäß § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenbauten gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig:
 - entlang öffentlicher Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung, zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze
 - zwischen den bestehenden und anzupflanzenden Wallecken und den Baugrenzen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen vom Fuß der Wallecke
- Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gilt folgende Regelung:
 - GL 1: Die Teilfläche des Flurstückes 84/52 wird mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.
 - GL 2/3: Die Flurstücke 84/63 und 2/3 und die Teilflächen der Flurstücke 34, 32 und 3/5 werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.
- Erhalt vorhandener Einzelgehölze und Sträucher:
 - Bäume mit einem Stammdurchmesser von 25 cm, gemessen in 1,0 m Stammhöhe, sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar ersuchen wird, sind Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist während der Durchführung von Baumaßnahmen jegliche Beeinträchtigung von geschützten Gehölzbeständen (entsprechend 7. - 9. der textlichen Festsetzung) durch angemessene Sicherhaltungsmaßnahmen zu vermeiden. Die DIN 19502 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist entsprechend anzuwenden.
- Pflege und Entwicklung von Wallecken:
 - Für die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Wallecken sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu treffen:
 - Darauf degenerative Wallecken sind wiederherzustellen. Lückiger bzw. fehlender Bewuchs ist durch Pflanzung standortgerechter heimischer Gehölzarten zu schließen (vgl. Liste geeigneter Gehölzarten im Anhang zur Begründung). Die Maßnahmen sind gemäß den entsprechenden Vorgaben in der Begründung zum Bebauungsplan (Punkt 3.4.3) auszuführen.
 - Beitseitig der vorhandenen und zu entwickelnden Wallecken besteht in einem Abstand von 5,0 m zum Wallfuß ein generelles Bauverbot (entsprechend 5. der textlichen Festsetzungen).
 - Innerhalb der Wallecken an der Wernerwaldstraße, der Oskar-von-Brock-Straße und der Hans-Claßen-Straße sind Zufahrten je Grundstück nur auf einer Breite von 4,0 m zulässig.
- Erhalt und Entwicklung sonstiger randlicher Gehölzstrukturen/Hecken:
 - Die sonstigen, gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB festgesetzten randlichen Gehölze und Hecken sind zu erhalten, zu pflegen und entsprechend 10. der textlichen Festsetzungen zu entwickeln. Innerhalb der Hecken sind Zufahrten je Grundstück nur auf einer Breite von 4,0 m zulässig.
 - Baumaßnahmen und Versärgelungen innerhalb eines Bereiches von 3,0 m zum nächsten Stammfuß sind nicht zulässig.
- Eingrenzung der neuen Sondergebietsgrenzen:
 - Die Bepflanzung der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfolgt mit standortgerechten heimischen Arten (vgl. Liste geeigneter Gehölzarten im Anhang zur Begründung). Die Bepflanzung ist in Reihen- und Pflanzbeständen von 1,0 m bis 1,5 m vorzunehmen. Die Anforderungen an Pflanzen und Pflanzarbeiten müssen der DIN 18916 sowie den Bestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.
- Die Bepflanzung der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche am westlichen Rand von Flurstück 8/11 der Flur 5 ist zum Campingplatz hin mit standortgerechten heimischen Gehölzarten gemäß 10. 1. Absatz der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.
- Bepflanzung der Parkflächen:
 - Auf den öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Parkfläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB für fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Baum zu setzen (siehe Liste geeigneter Gehölzarten im Anhang zur Begründung). Zu verwenden sind Hochstämme, Stammumfang 18 cm bis 20 cm. Die Pflanzung erfolgt in Baumscheiben von mindestens 2,0 m x 2,0 m.
- Pflanzung von Straßenbäumen:
 - Entlang der Planstraße ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB alle 10 m bis 12 m ein größerer standortgerechter heimischer Laubbäum (Stammumfang 18 cm bis 20 cm) zu pflanzen und zu pflegen. Innerhalb der Hecken sind Zufahrten je Grundstück nur auf einer Breite von 4,0 m zulässig.
- Abscheidung von Öl und anderen Leichtstoffen:
 - Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers und des nahegelegenen Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flurstücken 10, 11/5 und 7/72 sollen den offenen Landschaftscharakter entwerfenden Flächen zusätzlich geschützte öffentliche Parkfläche anfallenden Niederschlagswassers in die Vorflut Leichtstoffabscheider vorzusehen.
- Pflege und Entwicklungsmaßnahmen auf den Flurstücken 10, 11/5 und 7/72 der Flur 5, Gemarkung Sahlberg:
 - Die als öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB festgesetzten Flurstücken 10, 11/5 und 7/72 sollen den offenen Landschaftscharakter entwerfenden Flächen zusätzlich geschützte öffentliche Parkfläche anfallenden Niederschlagswassers in die Vorflut Leichtstoffabscheider vorzusehen.
- Pflege und Entwicklungsmaßnahmen auf Flurstück 7/61 der Flur 5, Gemarkung Sahlberg:
 - Die gemäß § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB festgesetzte private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist in ihrem Bestand zu sichern. Der Bestand der Spätk Traubenkirsche (Prunus serotina) ist zu überwachen und zu pflegen, so dass keine Beeinträchtigung angrenzender Hausflächen erfolgt. Ansonsten sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Gehölzfreie Bereiche sind der Sukzession zu überlassen. Die Zugänglichkeit ist durch geeignete Maßnahmen zu erschweren.

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

- Das gesamte Planungsgebiet ist Teil des Landschaftsgebietes CUX 20 Wolskermarsch (Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Sahlberg, Kreis Land Hadeln vom 25. April 1955 in Verbindung mit der Verordnung des Landkreises Cuxhaven vom 21. Mai 1986, Amtsblatt Lbg. Nr. 16 vom 15. August 1987).
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten die ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde melderpflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archaische Denkmalfolge zu melden.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Camping' gilt die Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) und die Verordnung zur Abwendung der in Cuxhaven-Sahlberg im Bereich der Wolskermarsch bei Sturmfluten drohenden Gefahren vom 10. Februar 1977 (Amtsblatt des Regierungsbezirks Stade Nr. 20 vom 05. Oktober 1977).
- Für den Bereich der Richtfunkstrecke Helgoland-Cuxhaven (Trasse 911 'Holzer Höhe') gilt eine Bauhöhenbeschränkung von unter 50 m über NN. Auf die entsprechenden Schutzbestimmungen des Betreibers wird verwiesen.
- Die Ersatzmaßnahme 'Renaturierung Parkplatz' erfolgt durch Selbstbindung der Stadt als Teilkompensation für die geplante Baumaßnahme 'Zentrale Parkflächen in der Wolskermarsch'.
- Gemäß dem Subsidiaritätsprinzip werden die Festsetzungen zur Anlage, Entwicklung und Pflege der Gewässer nach dem geltenden Wasserrecht getroffen.

Stadt Cuxhaven
Der Oberstadtdirektor

Bebauungsplan Nr. 65
Wolskermarsch
M = 1 : 2000
Stand: April 1999

NWP • Planungsgemeinschaft nwl • Gesellschaft für städtische Planung und Forschung
Postfach 380 • 26121 Osterburg
Telefon 0443/97174-0 • Telefax 0443/97174-3