

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Auf den Flächen der Baugebiete, die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Begrenzungen liegen, sind je 12 laufende Meter jeweils ein als Hochstamm geeigneter Laubbau, mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm in 1,20 m Höhe, folgender Arten zu pflanzen:
 

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Deutsche Eiche
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia cordata	Winterlinde
  - Auf den Flächen der Baugebiete, die zwischen den Begrenzungen und den jeweils südlich oder östlich angrenzenden Grünflächen liegen, sind je 12 laufende Meter ein als Hochstamm geeigneter Laubbau mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm in 1,20 m Höhe folgender Arten zu pflanzen:
 

Acer platanoides	Spitzahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Deutsche Eiche	Eraxinus excelsior	Esche
Corylus avellana	Haselnuss	Betula pendula	Sandbirke
Salix alba	Silberweide		

Die vorgenannten Flächen sind mit nachfolgend aufgeführten Heistern auf 12 laufende Meter insgesamt 5 St. 2 x verpflanzt, Höhe 1,50 - 2,00 m, zu unterpflanzen:

Aster campestre	Feldahorn	Alnus glutinosa	Betule
Corallina betulus	Hartriebe	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fraxus saxonica	Traubeneiche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Holunder		
  - In den Baugebieten darf eine maximale Versiegelung von 80% der Grundstücksflächen nicht überschritten werden.
  - Von den, in den Baugebieten festgesetzten Höhenbegrenzungen, sind Be- und Entlüftungsanlagen sowie Aufzugsschächte, Masten und andere untergeordnete Bauteile ausgenommen.
  - In den als "Sonstige Sondergebiete" (Fachmärkte) gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Flächen sind nur Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Als nicht-zentrenrelevante Sortimente gelten:
 

Kfz-Händler	Firmenkundenbedarf
Berufsbekleidung	Farben und Tapeten
Sanitärbedarf	Heimwerkerbedarf
Möbel	Teppichwaren
Rau- und Gartenbedarf	

Ausnahmsweise kann ein Fachmarkt für zentrenrelevante technische Bedarfe (Unterhaltungselektronik, PC-Artikel und -Zubehör) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

Verkaufsflächen für den Nebenerwerb von zentrenrelevanten Sortimenten dürfen in Fachmarkt 10% der Verkaufsfläche jedoch maximal 500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - Die als Ausnahme in Gewerbegebieten gemäß § 6 Absatz 3 Nr. 3 BauNVO-Verordnung zugelassenen Vergünstigungsflächen sind in einem 150 m breiten Bereich parallel zur Straße Deichhölme zwischen der Carsten-Bürger-Straße im Osten und der Planbereichsgrenze im Westen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

### NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

- gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Abgrenzung des Grabungsschutzgebietes**
- Aufgrund des § 17 Abs. 1 des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 27. Mai 1975 (Brem. GBl. S. 265 - 212) (= 1) verordnete der Senat am 25. 01.1982, das Grabungsschutzgebiet 28 für den Bereich Rohr - Alte Rohr - Deichhölme 86 in Bremerhaven, Gemarkung Wulsdorf, Flur 49, Flurstücke 23/33, 36, 37, 41, 45, 46, 47 i.w., 48, 49, 51, 52, 53, 54, 58 i.w.
- Im Grabungsschutzgebiet bedürfen alle Arbeiten, die Fundamenten gefährden können, insbesondere Aushub von Mästen, Eingrabungen für Säule, Pflanzlöcher und Fundamente sowie Stabnennungen, Sanäbau oder Planierungen der Genehmigung nach § 17 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Das gleiche gilt für das Pflegen in einer Pflanzfläche, die durch Tiefpflügen zur Vermehrung der Ackerkrume gegenüber der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung vorhandenen Ackerkrume führt.
- Die Verordnung ist am 17.02.1982 in Kraft getreten.

### ZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 4 u. 7 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- GE Gewerbegebiet
  - GI Industriegebiet
  - SO Sonstige Sondergebiete
  - GFZ Geschäftszahl
  - GRZ Grundflächenzahl
  - OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Oberskante)
  - b abweichende Beweise  
hier: offene Beweise  
Gebüddelängen über 50 m sind zugelassen.
  - Baugrenze
  - Straßenverkehrsfläche mit vorh. bzw. gepl. Ausbau
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Grünfläche
  - hier: Grünanlage
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Flächen für die Landwirtschaft
  - Leitungsrecht für einen unterirdischen Regenwasserleiter zugunsten des Trägers der städtischen Abwasserentsorgung.
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der Bekanntmachung dieses Planes gemäß § 12 BauGB außer Kraft.

### HINWEISE

- Westlich der außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden und in einem späteren Planverfahren festzusetzenden Trasse für eine BG-Verlegung werden keine Regenwasserkanäle vorgehalten.
- Hochspannungsleitung  
Im Bereich des Schutzbereiches der Hochspannungseleitungen ist mit Einschränkungen der Bauhöhen nach Maßgabe der DIN/VDE-Bestimmungen zu rechnen. Diese Bestimmungen sind auch für den vorhandenen Bewuchs und für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern etc. maßgebend. Die Zulässigkeit zur Aufrechterhaltung der VDE-gemäßen Freiräume in der natürlich gewachsenen und angepflanzten Behölzung muß sichergestellt bleiben.

vorhandener Baum

Für die städtebauliche Planung:  
Stadtplanungsbüro -GI-  
Im Auftrag:  
**Beck**  
Baudirektor

Die Planunterlagen sowie die Darstellung der Flächenverhältnisse entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1950.

Vermessungs- und Katasteramt -GI-  
Im Auftrag:  
**John**  
Vermessungsdirektor

Bremerhaven, den 13.10.1997  
MAGISTRAT DER STADT BREMERHAVEN  
Stadtbauverwaltung -GI-  
Stadtrat

Dieser Plan mit Begründung hat als Entwurf in der Fassung vom 02.07.1997 in der Zeit vom 18.08.1997 bis 18.09.1997 öffentlich ausgestellt; er ist gemäß § 10 des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), durch die Stadtverordnetenversammlung am 23.10.1997 als Sitzung beschlossen worden und ist am 20.12.1997 in Kraft getreten.

Bremerhaven, den 16.01.1998  
MAGISTRAT DER STADT BREMERHAVEN  
Stadtbauverwaltung -GI-  
Stadtrat

Vermerke und Änderungen:

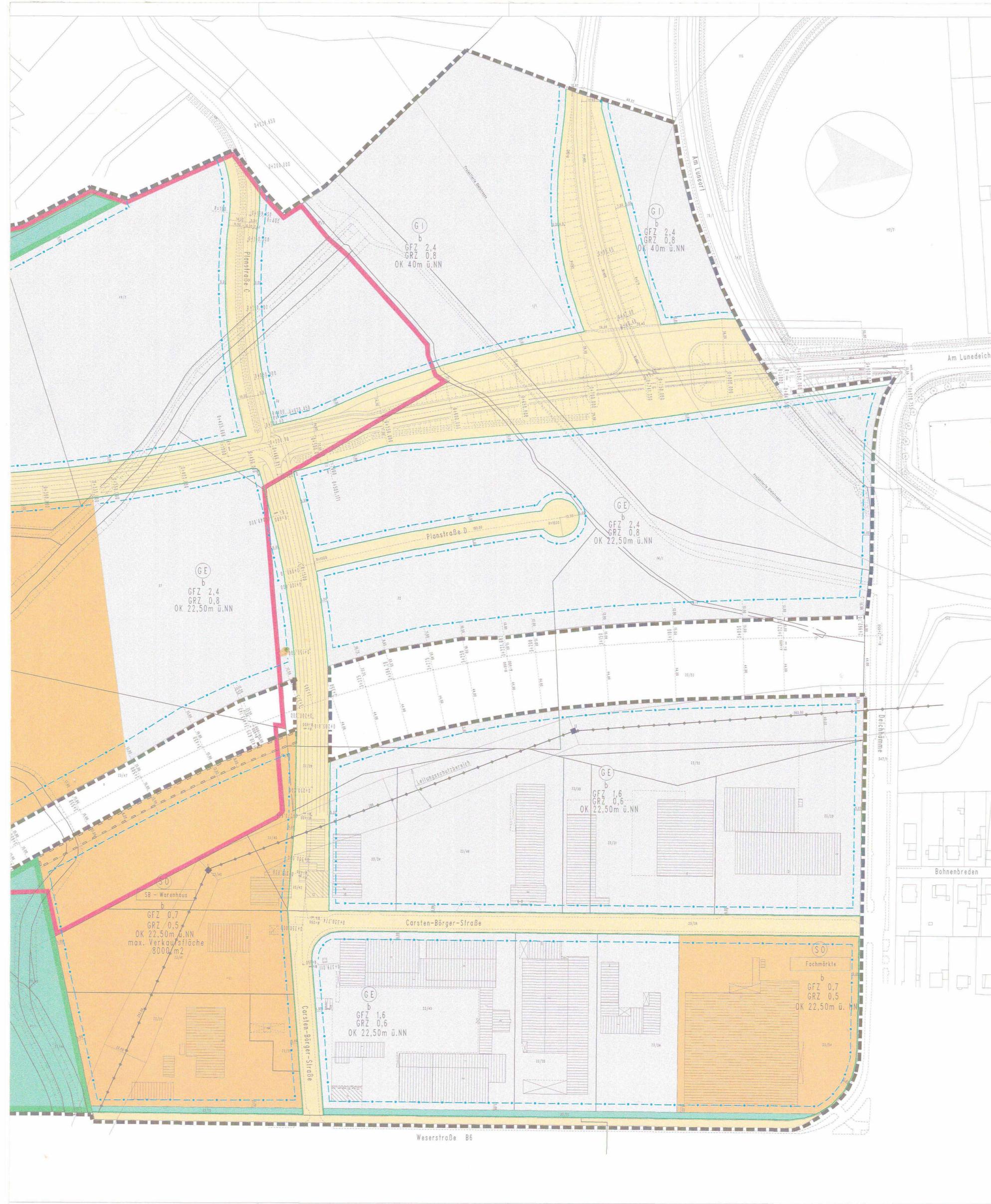
Seestadt Bremerhaven  
Gemarkung Wulsdorf  
Flur 49  
Stand der Planunterlagen  
Dezember 1998

Maßstab 1 : 1 000  
Diese Karte ist geodätisch gezeichnet. Hochdruck oder sonstige Verfallsfälschung nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Bebauungsplan 331  
"Bohmsiel"

mit Begründung  
Planentwurf vom 06.10.1997

AZ: 61 - 26 - 05



Land Niedersachsen  
Reg.-Bezirk Lüneburg  
Landkreis Cuxhaven  
Gemeinde Loxstedt

Land Niedersachsen  
Reg.-Bezirk Lüneburg  
Landkreis Cuxhaven  
Gemeinde Loxstedt

GE  
b  
GFZ 2,4  
GRZ 0,8  
OK 17,50m ü. NN

GE  
b  
GFZ 2,4  
GRZ 0,8  
OK 22,50m ü. NN

GE  
b  
GFZ 2,4  
GRZ 0,8  
OK 22,50m ü. NN

SO  
Fachmärkte  
b  
GFZ 0,7  
GRZ 0,5  
OK 22,50m ü. NN

SO  
SB - Warenhaus  
b  
GFZ 0,7  
GRZ 0,5  
OK 22,50m ü. NN  
max. Verkaufsfläche  
8000 m<sup>2</sup>

