

Planzeichenerklärung (PlanzV 90):

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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



Grundflächenzahl 0,20
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

FH Firsthöhe als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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



nur Einzelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



Offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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



öffentliche Straßenverkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Grünflächen, öffentlich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Spielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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



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



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



Erhaltung von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990)

WA	
GRZ 0,20	△ E
Z = 1 FH = 10 m	O

Textliche Festsetzungen :

- 1.) Allgemeines Wohngebiet, WA, (§ 4 BauNVO). Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbegebiete allgemein zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Ziffern 3 bis 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.) Innerhalb des WA- Gebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.
- 3.) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke in dem WA- Gebiet auf 600 m² festgesetzt.
- 4.) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wird auf max. 0,50 m über Oberkante der Fahrbahnmitte der dem Grundstück jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße (OK fertiggestellte Straße) festgesetzt.
- 5.) Eine maximale Firsthöhe von 10 m über dem Niveau der Mitte der Fahrbahn der Straße, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient, darf nicht überschritten werden. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straße (OK fertiggestellte Straße), die zur Erschließung des Baugrundstückes dient. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer.
- 6.) Auf der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Entnahme von Nadelhölzern im Rahmen forstlicher Nutzung bleibt unbenommen. Jeglicher Ersatz bzw. Neuanpflanzung ist ausschließlich mit Laubholzarten des trockenen Birken-Eichenwaldes (s. 7.) vorzunehmen.
Der vorhandene Baumbestand (zeichnerische Festsetzung zur Erhaltung von Einzelbäumen) ist dauerhaft zu sichern und zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 7.) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Gehölzarten des trockenen Birken-Eichenwaldes zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölzanpflanzungen sind naturnah als „Wildgehölz“ zu entwickeln ohne eine gärtnerische Nutzung mit Ziergartencharakter.

Gehölzarten des trockenen Birken-Eichenwaldes:

Baumarten:

Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke
Populus tremula	Espe
Pinus sylvestris	Sandkiefer

Sträucher:

Frangula alnus	Faulbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche
Juniperus vulgaris	Gemeiner Wacholder
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Vaccinium spec.	versch. Beerenarten

- 8.) Bauliche Nutzungen und Nebenanlagen sind in den Bereichen, die mit Pflanz- bzw. Erhaltungsgeboten von Bäumen und Sträuchern versehen sind, unzulässig. Im Weiteren sind bauliche Anlagen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen (s. 30 m Radius/ Abstand in der Planzeichnung) unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 NBauO:

Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der den nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO). In diesen Fällen kann ein Ordnungswidrigkeiten- Verfahren eingeleitet und ein Bußgeld verhängt werden.

- I) Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° und maximal 50° auszuführen. Bei Dächern sind das begrünte Dach und Solaranlagen (z.B. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) ausdrücklich zulässig. Für die Stirnseiten der Krüppelwalmdächer sind auch steilere Dachneigungen zulässig.
- II.) Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus Gehölzen wie z.B. aus Weißdorn, Eiben, Stechpalmen, Feld-Ahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rot-Buche und Liguster oder Zäune in Kombination mit Schnitthecken zulässig.
Wallanlagen zur Einfriedung der Grundstücke sind an der straßenzugewandten Seite unzulässig.
- III.) In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den befestigten Flächen anfallende nicht verunreinigte Regenwasser durch geeignete bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Sickerschächte sind unzulässig. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

Nachrichtliche Hinweise:

- Altablagerungen

Sollten bei den Baumaßnahmen Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Cuxhaven zu benachrichtigen.

- nachrichtlicher Hinweis der archäologischen Denkmalpflege:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder 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 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

- Landwirtschaft:

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung Emissionen ausgehen. Die Geruchsemissionen sind typisch und ortsüblich und im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

- aus wasserwirtschaftlicher Sicht:

Auf den Grundstücken darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser entsprechend dem ATV- Regelwerk A 138 versickert bzw. verrieselt werden. Sickerschächte sind unzulässig. Die Zuwege und Straßen sind nicht mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen und das Oberflächenwasser darf nicht an Ort und Stelle versickern. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen oder anderen befestigten Flächen darf nur breitflächig in die Seitenränder über Mulden oder Sickerflächen laufen und dort versickern oder in Mulden versickert werden. Diese Versickerung ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser das verunreinigt ist, darf grundsätzlich nicht versickert werden. Die Flächen, von denen das Oberflächenwasser versickert bzw. verrieselt werden soll, darf in keinem Fall mit Pflanzenschutzmitteln (PBSM) o.ä. behandelt werden.