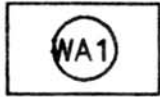


PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
(s. textl. Festsetzung Nr. 1)

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

I Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze
(§ 16 BauNVO)

155 m² maximal zulässige Grundfläche
(s. textl. Festsetzung Nr. 2)

0.3 Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

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

o Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



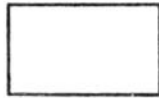
Offene Bauweise, nur Einzel-
häuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



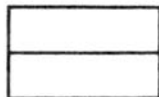
Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppel-
häuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

----- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

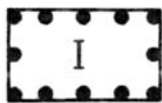


Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

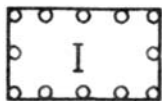
5. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)



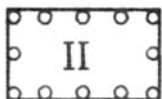
Fläche für die Erhaltung von Bäumen
Sträuchern
(s. textl. Festsetzung Nr. 7)



Fläche für die Erhaltung von Bäumen
Sträuchern
(s. textl. Festsetzung Nr. 8)

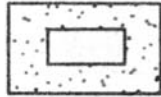


Fläche für die Anpflanzung von Bäumen
und Sträuchern
(s. textl. Festsetzung Nr. 9)



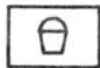
Fläche für die Anpflanzung von Bäumen
und Sträuchern
(s. textl. Festsetzung Nr. 10)

6. Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

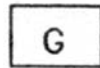


Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung



Spielplatz

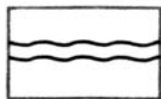


Grünanlage

7. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

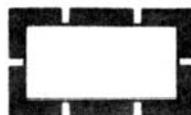


8. Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Vorhandener Graben

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











Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahmen



Sichtdreieck (s. Nachrichtliche Übernahme)

Zeichenerklärung

	Grenze mit Grenzmal
	Nutzungsartengrenze
	Baumreihe von Nadelbäumen
	Baumreihe von Laubbäumen
	Nadelwald
	Laubwald
	Gehölz
	Grünland

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 BauNVO aufgeführten Ausnahmen allgemein zulässig.
2. Für die WA1- und WA2- Gebiete wird die zulässige Grundfläche eines Einzelhauses mit max. 100 m² pro Gebäude festgesetzt. Neben der in den WA1- und WA2 Gebieten zulässigen Grundfläche von Einzelhäusern sind für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zusätzlich 30 m² Grundfläche und für Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zusätzlich 25m² Grundfläche zulässig. Eine Überschreitung der insgesamt maximal zulässigen Grundfläche von 155 m² um bis zu 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO ist nur durch Zufahrten zulässig.
3. Innerhalb des WA1- und WA2-Gebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig. Innerhalb des WA3-Gebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und Doppelhaus zulässig.
4. Hofbefestigungen, Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten
Hofbefestigungen sowie Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur in wasserundurchlässigem Pflaster (ohne hohen Fugenanteil) herzustellen. Sämtliches Oberflächenwasser von den befestigten Flächen ist seitlich in Mulden bzw. in Sickerflächen einzuleiten und dort zu versickern.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke in den WA2- und WA3- Gebieten auf 600 m² festgesetzt.
6. Die Rodung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser über 15 cm ist auf das für eine Bebauung unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
7. Auf der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (I) sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
8. Auf der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (II) 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. Hinweise) vorzunehmen.

9. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (I) sind Gehölzarten des trockenen Birken–Eichenwaldes (s. Hinweise) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
10. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (II) sind Gehölzarten des wechselfeuchten Birken–Eichenwaldes (s. Hinweise) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
11. Bauliche Nutzungen und Nebenanlagen sind in den Bereichen, die mit Pflanz– bzw. Erhaltungsgeboten von Bäumen und Sträuchern versehen sind, unzulässig.

Hinweise:

Gehölzarten des trockenen Birken–Eichenwaldes:

Baumarten:

<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Populus tremula</i>	Espe
<i>Pinus sylvestris</i>	Sandkiefer

Sträucher:

<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Juniperus vulgaris</i>	Gemeiner Wacholder
<i>Lonicera periclymenum</i>	Geißblatt
<i>Vaccinum spec.</i>	versch. Beerenarten

Gehölzarten des wechselfeuchten Birken–Eichenwaldes:

Baumarten:

<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Populus tremula</i>	Espe
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle

Sträucher:

<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Juniperus vulgaris</i>	Gemeiner Wacholder
<i>Lonicera periclymenum</i>	Geißblatt
<i>Myrica gale</i>	Gagelstrauch
<i>Vaccinum spec.</i>	versch. Beerenarten
<i>Salix spec.</i>	versch. Weidenarten

HINWEIS

1. Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Keramikscherben, Gruben, Urnen o. ä.) gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Landkreis Cuxhaven, Untere Denkmalschutzbehörde, im Hause Museum Burg Bederkesa, Tel.: 04745/ 94390).

Der Bodenfund und die Fundteile sind bis zum Ablauf von vier Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Altstandorte zutage treten, so sind diese dem Landkreis Cuxhaven unverzüglich anzuzeigen.

3. Oberflächenwasser

Hinsichtlich einer Versickerung des Oberflächenwassers ist das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) zu beachten.

4. Schallimmissionen

Für das Plangebiet ist mit Schallimmissionen aufgrund der Betriebsgeräusche des angrenzenden Segelfluggeländes zu rechnen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

In den Sichtdreiecken sind die Sichtfelder von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung (i. S. § 31 Abs. 2 NStrG) oberhalb einer Höhe von 80 cm, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes der Erschließungsstraße, nicht zulässig.

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Ortliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. Dachform, Dachneigung
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2, WA3) sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 25 und 50 Grad zulässig. Für die Stirnseiten der Krüppelwalmdächer sind auch steilere Dachneigungen zulässig.
2. Baumaterialien
 - 2.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2, WA3) ist als Material für die Außenfassaden baulicher Anlagen nur Verblend- bzw. Klinker-, Kalksandstein- und Putzmauerwerk in rot / rotbrauner, weißer und beiger Farbgebung sowie Fachwerk und Holz zulässig.

- 2.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2, WA3) sind für die Dacheindeckung baulicher Anlagen nur Tonziegel und Betondachsteine in rot /rotbrauner und schwarzer Farbgebung sowie Reet zulässig.
3. Ausnahmen
Von den vorgenannten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ausgenommen sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer) überdachte Stellplätze sowie Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden mit nicht mehr als 50 m³ umbauten Raum.
4. Erdgeschoßfußbodenhöhe
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockel) der Gebäude wird auf max. 0,50 m über Oberkante-Fahrbahnmitte der dem Grundstück jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße festgesetzt.
5. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA3) sind Nurdachhäuser nicht zulässig.