

Planzeichenerklärung (PlanzVO 90)

Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiete



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl (z. B. GRZ 0,3)

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z. B. I)

FH Firsthöhe TH Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

öffentliche Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

hier: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Verkehrsberuhigter Bereich



Geh-/Radweg

Grünflächen



Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“



Private Grünfläche „Gartenland“

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans Nr. 44 „Hachfeld II“



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von
Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der
Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen

- 1.) In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
- 2.) In den Dorfgebieten MD ist die Ausnahme unter § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Im weiteren sind gemäß § 5 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Ziff. 9 BauNVO) nicht zulässig.
- 3.) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 4.) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 80 cm über dem Niveau der Mitte der Fahrbahn der Straße liegen, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straße, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient.
- 5.) Die Traufhöhe , definiert als der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, darf mindestens 2 m bis höchstens 4,50 m über dem Niveau der Mitte der Fahrbahn der Straße liegen, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straße, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient.
- 6.) 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, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer.
- 7.) In den an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze („Carports“) und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.
- 8.) Auf den neu einzumessenden Baugrundstücken sind pro 200 qm mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum und zwei standortheimische Sträucher der folgenden Pflanzenauswahlliste zu pflanzen:

Bäume

- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Feldulme (Ulmus carpinifolia)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Sandbirke (Betula pendula)
- Zitter- Pappel Aspe (Populus tremula)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Traubeneiche (Quercus petraea)

Obstbäume: Äpfel Birnen

Gravensteiner, Alkmene, Schöner aus
Boskoop, Roter Boskoop, Jonagold, Holsteiner
Cox, James Grieve, Elstar
Williams Christ, Gellerts Butterbirne


Sträucher

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Holunder (Sambucus nigra)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Weißdorn (Crataegus spec.)
- Sal-Weide (Salix caprea)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Wildapfel (Malus silvestris)
- Wildbirne (Pyrus pyraeaster)

Obstbäume: Kirschen Pflaumen:

Hedelfinger Riesenkirsche,
Dönissens Gelbe, Regina, Schattenmorelle
Wangenheims Frühzwetsche, Hauszwetsche

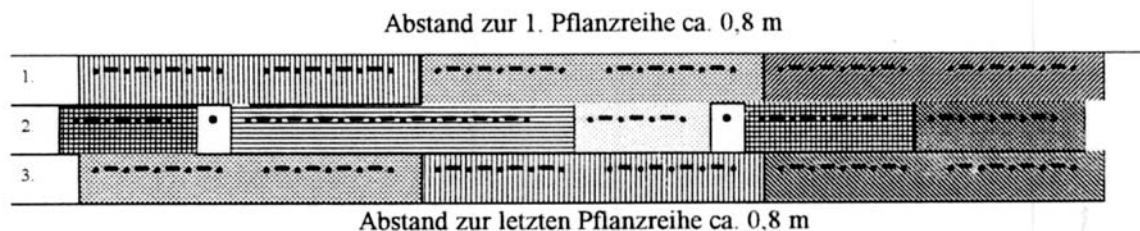
- 9.) Die Mindestgröße der neu zu schaffenden Baugrundstücke wird auf 600 m² festgesetzt.

- 10.) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB), Planzeichen , sind in einer Breite von 5 m gemäß dem abgebildeten Pflanzschema zu bepflanzen .



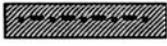






Pflanzschema

Baum- und Strauchpflanzung: 3 reihig
unmaßstäblich

Schemalänge ca. 36 m
Schemabreite ca. 5 m



LEGENDE

	- Stieleiche (Quercus robur) - Traubeneiche (Quercus petraea)		- Hainbuche (Carpinus betulus) - Sal-Weide (Salix caprea)
	- Weißdorn (Crataegus monogyna)		- Sandbirke (Betula pendula)
	- Haselnuß (Corylus avellana)		- Hundsröse (Rosa canina)
	- Schlehe (Prunus spinosa)		- Feld-Ulme (Ulmus carpinifolia)
	- Eberesche (Sorbus aucuparia) - Wildapfel (Malus silvestris)		

Pflanzqualität:

Bäume: Heister H = 200 - 250 - 300 cm
Sträucher: leichte oder verpflanzte Sträucher,
mind. 3 Triebe, H = 60 - 100 - 150 cm

Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m bis 1,2 x 1,2 m
Gehölzgruppen: in der Regel je Gruppe
4 bis 15 Gehölze

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 56 NBauO:

I) Als Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° und maximal 47° zulässig. Bei Dächern sind das begrünte Dach und Solaranlagen (z.B. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) ausdrücklich zulässig.

II.) Mauerwerk, Putz, Holz und Natursteine sind als Fassadenmaterialien zulässig.

III.) 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. Die Zaunhöhe und Heckenhöhe auf den Baugrundstücken wird auf maximal 1,5 m begrenzt. Die Errichtung eines Erdwalls zur Grundstückseinfriedung wird ausgeschlossen.

IV.) 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 des Instituts für Denkmalpflege:

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Keramikscherben, Gruben, Urnen o. ä.) gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde unverzüglich meldepflichtig sind (Landkreis Cuxhaven, untere Denkmalschutzbehörde, im Hause Burg Bederkesa, Tel.: 04745/ 94 390). Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

- 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.

Allgemeine Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und der aufgrund dieser Rechtsgrundlage erlassenen Verordnungen wie z. B.:

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. S. 132),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I Nr. 3).

I. w.:

Niedersächsische Bauordnung 1995 (NBauO) vom 15. Juni 1995 (Nds. GVBl. S. 158),

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 2. Juli 1990 (Nds. GVBl. S. 235).

Die ergänzenden Rechtsvorschriften aufgrund anderer Gesetze.