

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)

GRZ Grundflächenzahl 0,2


Z = 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

FH Firsthöhe als Höchstmaß

TH Traufhöhe 2 bis 4,5 m

O offene Bauweise

 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)




nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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



öffentliche Verkehrsflächen

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

5. 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)



zu erhaltende Bäume mit Kronendurchmesser, z.T. außerhalb des Geltungsbereichs



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen


6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 53 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

WA	
GRZ 0,2 TH = 2 bis 4,5 m	 FH = 10 m
Z = 1	0

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990).

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.


Textliche Festsetzungen

- 1.) In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
- 2.) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 3.) 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 (OK fertiggestellte Straße), die zur Erschließung des Baugrundstückes dient.
- 4.) 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 (OK fertiggestellte Straße), die zur Erschließung des Baugrundstückes dient.
- 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.) In den an die öffentliche Verkehrsfläche der Planstraße angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze („Carports“) und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.
- 7.) Die Mindestgröße der neu zu schaffenden Baugrundstücke wird auf 1.000 m² festgesetzt.

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		Sträucher	
- Eberesche	(Sorbus aucuparia)	- Hainbuche	(Carpinus betulus)
- Esche	(Fraxinus excelsior)	- Haselnuß	(Corylus avellana)
- Feldahorn	(Acer campestre)	- Holunder	(Sambucus nigra)
- Feldulme	(Ulmus carpinifolia)	- Hundsrose	(Rosa canina)
- Hainbuche	(Carpinus betulus)	- Weißdorn	(Crataegus spec.)
- Sandbirke	(Betula pendula)	- Sal-Weide	(Salix caprea)
- Zitter- Pappel	Aspe (Populus tremula)	- Schlehe	(Prunus spinosa)
- Stieleiche	(Quercus robur)	- Wildapfel	(Malus silvestris)
- Traubeneiche	(Quercus petraea)	- Wildbirne	(Pyrus pyrastra)
Obstbäume: Äpfel Birnen		Obstbäume: Kirschen Pflaumen:	
Gravensteiner, Alkmene, Schöner aus		Hedelfinger Riesenkirsche,	
Boskoop, Roter Boskoop, Jonagold, Holsteiner		Dönissens Gelbe, Regina, Schattenmorelle	
Cox, James Grieve, Elstar		Wangenheims Frühzwetsche, Hauszwetsche	
Williams Christ, Gellerts Butterbirne			

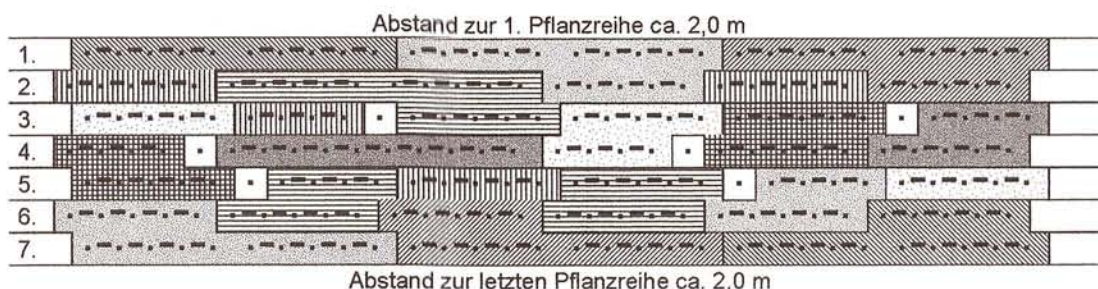
Die Bepflanzungen sind spätestens in dem folgenden Jahr nach Bezug des zugehörigen Gebäudes durchzuführen.

9.) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB), Planzeichen , sind in einer Breite von 3, 5 bzw. 10 m gemäß den folgenden Pflanzschemata zu bepflanzen.

Pflanzschema 4

Baum- und Strauchpflanzung: 7 reihig
unmaßstäblich

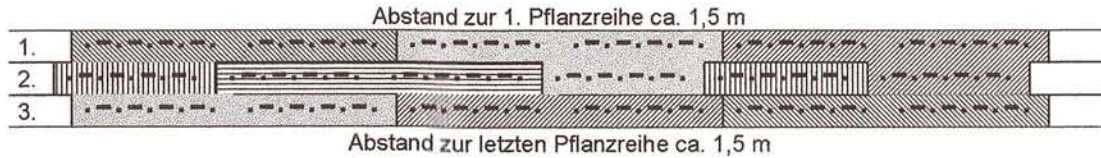
Schemalänge ca. 36 m
Schemabreite ca. 10 m



Pflanzschema 2

Baum- und Strauchpflanzung: 3 reihig
unmaßstäblich

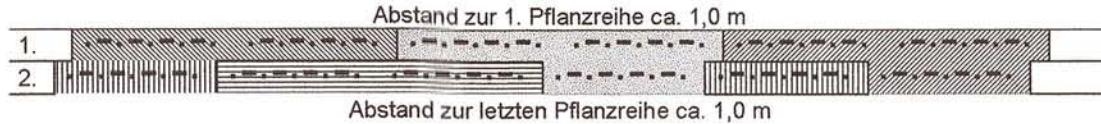
Schemalänge ca. 36 m
Schemabreite ca. 5 m






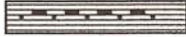





Pflanzschema 3

Baum- und Strauchpflanzung: 2 reihig
unmaßstäblich

Schemalänge ca. 36 m
Schemabreite ca. 3 m



Legende zu den Pflanzschemata

	Stieleiche (Quercus robur) Hainbuche (Carpinus betulus)		Feld-Ulme (Ulmus carpinifolia)
	Haselnuss (Corylus avellana)		Eberesche (Sorbus aucuparia)
	Schlehe (Prunus spinosa)		Hundsrose (Rosa canina) Wildapfel (Malus silvestris)
	Weißdorn (Crataegus monogyna)		Schneeball (Viburnum opulus)
	Sal-Weide (Salix caprea) Grauweide (Salix cinerea)		

Pflanzqualität:

Bäume:: Heister H = 200 - 250 - 300 cm

Pflanzenabstand: 1,0 x 1,0 m bis 1,2 x 1,2 m

Sträucher: leichte oder verpflanzte Sträucher,
mind. 3 Triebe, H = 60 - 100 - 150 cm

Gehölzgruppen: in der Regel je Gruppe
4 bis 15 Gehölze

Die Bepflanzungen sind auf den jeweiligen Grundstücken spätestens in dem folgenden Jahr nach Bezug des zugehörigen Gebäudes durchzuführen.

10.) Versorgungsleitungen für die Stromversorgung und die Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

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 35° und maximal 47° auszuführen. 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.

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