

Planzeichenerklärung:
(PlanzVO 90)

Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl 0,4

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = 1

Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



offene Bauweise

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



Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Textliche Festsetzungen

Für das MD2 gilt:

1.) Die Ausnahme unter § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.


1a.) Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Ziff. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO) sind nicht zulässig.

2.) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3.) Auf den neu einzumessenden Baugrundstücken sind pro 200 qm mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum und zwei standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen, z. B.

Bäume - Acer campestre (Feldahorn) - Betula pendula (Sandbirke) - Carpinus betulus (Hainbuche) - Pyrus pyraister (Wildbirne) - Quercus petraea (Trauben-Eiche) - Quercus robur (Stieleiche) - Sorbus aucuparia (Eberesche) - Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme)	Sträucher - Corylus avellana (Haselnuss) - Crataegus spec. (Weißdorn) - Malus silvestris (Wildapfel) - Prunus spinosa (Schlehe) - Pyrus pyraister (Wildbirne) - Rhamnus frangula (Faulbaum) - Rosa canina (Hundsrose) - Salix caprea (Sal-Weide) - Sambucus nigra (Holunder)
Obstbäume: Äpfel: Gravensteiner, Alkmene, Schöner aus Boskoop, Roter Boskoop, Jonagold, Holsteiner Cox, James Grieve, Elstar Birnen: Williams Christ, Gellerts Butterbirne	Kirschen: Hedelfinger Riesenkirsche, Dönissens Gelbe, Regina, Schattenmorelle Pflaumen: Wangenheims Frühzetsche, Hauszetsche

4.) In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Auf den Grundstücken darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser entsprechend dem ATV-Regelwerk A 138 versickert bzw. verrieselt werden. Sickerschächte sind unzulässig. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen oder anderen befestigten Flächen darf nur breitflächig oder in Mulden versickert werden. Dies ist erlaubnisfrei. Die Flächen, von denen das Oberflächenwasser versickert oder verrieselt werden soll, dürfen in keinem Fall mit Pflanzenschutzmitteln o.ä. behandelt werden.

5.) Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume mit dem Planzeichen  sind vom Katasteramt eingemessen und gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Alle den Wuchs und das Wurzelwerk beeinträchtigenden Maßnahmen, insbesondere Erdarbeiten, Zerstörung des Unterwuchses, Anwendungen von Pflanzenschutzmitteln, Versiegelungen oder andere schädigende Nutzungen sind im Umkreis von mindestens 5,0 m, gemessen vom Stamm, unzulässig. Für Eingriffsregelungen, Schutz- und Pflegemaßnahmen sind die RAS-LP 4 sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), anzuwenden. Bei Abgang sind diese an gleicher Stelle nachzupflanzen.

6.) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 1.100 m² festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 56 NBauO:

I.) Die Dächer der Wohngebäude sind als geneigte Dächer, Sattel- und Walmdach, mit 30 bis 45 Grad auszuführen.

Die Integration von Solaranlagen in die Dachflächen oder aufgesetzt auf die Dacheindeckung ist zulässig. Bei Nebengebäuden sind begrünte Flachdächer erlaubt.

II.) Einfriedungen sind als lebende Hecke, wie z.B. aus Rotbuchen, Hainbuchen, Liguster, Weißdorn, Feldahorn, Eiben, Stechpalmen, als senkrechter Holzlattenzaun und als Maschendrahtzaun mit einer auf der grundstückszugewandten Seite gepflanzten Hecke zulässig. Die Zaunhöhe und die Heckenhöhe auf den Baugrundstücken wird auf maximal 1,5 m begrenzt. Die Anlegung von Wallanlagen zur Einfriedung ist unzulässig.

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 Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs.1 Nds. 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, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

- Landwirtschaft:

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben 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 vom Jan. 90 versickert bzw. verrieselt werden. Sickerschächte sind unzulässig.

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen oder anderen befestigten Flächen darf nur breitflächig oder in Mulden versickert werden. Diese Versickerung ist erlaubnisfrei.

Versickerungen über besondere bauliche Anlagen oder Einrichtungen, wie Drainagestränge, sind nur dann möglich, wenn Schadstoffe durch entsprechende Reinigungsanlagen entfernt werden. Diese Einleitung bedarf nach dem NWG (Nieders. Wassergesetz) einer Erlaubnis.

Die Flächen, von denen das Oberflächenwasser versickert bzw. verrieselt werden soll, darf in keinem Fall mit Pflanzenschutzmitteln (PBSM) o.ä. behandelt werden.

- Bauliche Anlagen an Bundesstraßen

Entlang der Bundesstraße ist i.b. der § 9 (bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen) des FStrG zu beachten. In die Planzeichnung wurde nachrichtlich die Linie der Bauverbotszone im Abstand von 20 m von der Fahrbahnkante eingetragen.

Allgemeine Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 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), Neufassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89),

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG), Neufassung vom 10.04.1994 (Nds. GVBl. S. 155), berichtigt am 17.06.1994 (S. 267), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01. 2003 (Nds. GVBl. S. 39).

Die ergänzenden Rechtsvorschriften aufgrund anderer Gesetze.