

Planzeichenerklärung:
(PlanzVO 90)

Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl 0,3

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = 1

Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



offene Bauweise

Grünflächen

öffentlich



Spielplatz

privat



Gartenland

Verkehrsflächen

öffentlich



Weg und Geh-/Radweg zum Spielplatz

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



Ausgleichsflächen



Erhaltung Bäume



Erhaltung Bäume und Sträucher

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung
von Bäumen und Sträuchern



Bäume und Sträucher

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern



Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplans Nr. 33



Einfahrtsbereiche



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt



Sichtdreiecke

Textliche Festsetzungen

Für das MD₁ gilt:

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

1a.) Gemäß § 5 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:

Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, sonstige Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1b.) Auf den neu geplanten Baugrundstücken an der Kreisstraße 31 (in dem Abschnitt mit dem Bereich ohne Ein- und Ausfahrten und den festgesetzten Einfahrtsbereichen, Flurstück 86/2), sind die privaten Verkehrsflächen bzw. die Flächen für das Parken von Fahrzeugen so zu gestalten, dass Wendemöglichkeiten für Pkw's entstehen.

Für das MD₂ gilt:

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

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

Für das MD₃ gilt:

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

3a.) Sonstige Wohngebäude und Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Ziff. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO) sind nicht zulässig.


Für das gesamte Plangebiet gilt:

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

5.) 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 pyraster (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 pyraster (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 Frühzwetsche, Hauszwetsche

6.) 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.

7.) 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.

8.) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) ist die Schaffung eines Laubwaldes mit Gehölzen des bodensauren Eichen-Mischwaldes vorzusehen:

a. Anlage einer umlaufenden Saumzone mit extensiv gepflegter Gras-Krautflur in einer Breite von mindestens 5 m zwischen Flurstücksgrenze und erster Pflanzreihe. Die Fläche ist mit einer standortgerechten Gras-Krautmischung anzusäen und mit einer 1-maligen Mahd im Herbst, frühestens ab 15. September, zu pflegen.

b. Anpflanzung von heimischen standortgerechten Sträuchern entsprechend der unten aufgeführten Pflanzenarten, -anteilen und Qualitäten.

9.060 qm	1.500 qm	2.570 qm		4.990 qm			
Pflanzabstände in m:		1	x	1	1	x	1
		2.600 St		5.000 St			
Bäume:		Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl		
Betula pendula	(Sand-Birke)	5%	130	5%	250		
Carpinus betulus	(Hainbuche)	5%	130	10%	500		
Fagus silvatica	(Rot-Buche)			20%	1.000		
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)			25%	1.250		
Quercus robur	(Stiel-Eiche)						
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	10%	260	5%	250		
Ulmus carpinifolia	(Feldulme)	5%	130	5%	250		
Sträucher:							
Corylus avellana	(Haselnuss)	5%	130	10%	500		
Crataegus spec.	(Weißdorn)	10%	260	10%	500		
Franzula alnus	(Faulbaum)	5%	130	5%	250		
Prunus spinosa	(Schlehe)	40%	1.040		0		
Rosa canina	(Hundsrose)	5%	130		0		
Salix caprea	(Salweide)	5%	130		0		
Sambucus nigra	(Holunder)	5%	130	5%	250		
Gesamtanzahl der Gehölze		100%	2.600 St	100%	5.000 St		
Pflanzqualität: leichte Heister, 80-100		2j. v. Sämlinge, 50 - 80		2j. v. Sämlinge, 100 - 140			

c. Einzäunung der Ausgleichsfläche mit einem mind. 1,8 - 2,0 m hohen Wildschutzzaun als Schutz gegen Wildverbiss für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren. Das Wildschutzgeflecht ist ggf. leicht einzugraben.

d. Entwicklungspflege für mindestens 3 Jahre.

9.) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB),

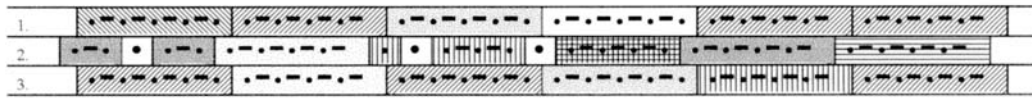
Planzeichen , sind in einer Breite von 5 m gemäß dem abgebildeten Pflanzschema zu bepflanzen.

Pflanzschema


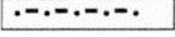

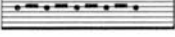

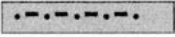



Baum- und Strauchpflanzung:

Schemabreite 5,0 m, 3-reihig

Schemalänge ca. 36 m



LEGENDE

	Stiel-Eiche		Hainbuche
	Haselnuss		Eberesche
	Schlehe		Feld-Ahorn
	Weißdorn oder Hundsrose		Wild-Apfel oder Wild-Birne
	Strauchweide (z.B. Sal-Weide)		

Pflanzqualität:	Pflanzenabstand:	zwischen den Reihen: ca. 1,5 m
Bäume: Heister	H = 200 - 250 - 300 cm	in der Reihe: ca. 1,2 m
Sträucher:	H = 60 - 100 - 150 cm	in der Regel je Gruppe
	Gehölzgruppen:	4 bis 15 Gehölze

10.) 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 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 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 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.

- Sichtdreiecke

In den Sichtdreiecken sind die Sichtfelder von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung (i.S.d. § 31 Abs. 2 NStrG) mit einer Höhe von > 80 cm über der Fahrbahn freizuhalten.

- Bauliche Anlagen an Kreis- und Bundesstraßen

Entlang der Kreisstraße ist das NStrG i.b. § 24 (bauliche Anlagen an Straßen) und an der Bundesstraße i.b. der § 9 (bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen) des FStrG zu beachten. In die Planzeichnung wurde nachrichtlich die Linie der Bauverbotszonen im Abstand von 20 m von den Fahrbahnkanten eingetragen.