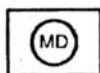


**Planzeichenerklärung
(PlanzVO 90)**

Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl (z. B. GRZ 0,3)

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z. B. I)
m. HB.: mit Höhenbeschränkung

FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

○ Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

----- Baugrenze

Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsflächen
hier: „Ringstraße“ und Wohnweg

Sonstige Planzeichen



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans Nr. 43 „Meheblick II“



Sichtdreieck

Samtgemeinde Börde Lamstedt



Gemeinde Hollnseth, Ortsteil Abbenseth

Bebauungsplan Nr. 43 „Meheblick II“

- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -

Maßstab 1: 1000

ingenieurgesellschaft, wiefelstede 16.04.99

05.05.99

Kartenunterlage: aktualisierte automatische Liegenschaftskarte
Katasteramt Otterndorf, den 01.11.1999

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

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.) 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.

Für das gesamte Plangebiet gilt:

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

4.) Eine maximale Firsthöhe von 11 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.

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.

Obstbäume:

Apfel: Gravensteiner, Alkmene, roter, grüner Boskop, Jonagold, Holsteiner Cox, James Grieve, Elstar

Kirschen: Hedelfinger Riesenkirsche, Dönissens Gelbe, Regina, Schattenmorelle

Birnen: Williams Christ, Gellerts Butterbirne

Pflaumen: Wangenheims Frühzwetsche, Hauszwetsche

Laubbäume:

Eberesche - Sorbus aucuparia, Mährische Vogelbeere - Sorbus aucuparia moravica,

Feldahorn - Acer campestre, Hainbuche - Carpinus betulus, Sandbirke - Betula pendula,

Stieleiche - Quercus robur, Salweide - Salix caprea

Großsträucher:

Haselnuß - Coryllus avellaria, Schlehe - Prunus spinosa, Weißdorn - Crataegus monogyna, Hainbuche - Carpinus betulus, Hundsrose - Rosa caninia

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 Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 700 m² festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 56 NBauO:

I.) Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer, Sattel- und Walmdach, mit 30 bis 45 Grad auszuführen. Die Dacheindeckung hat mit Ton- oder Betonpfannen in den Farben rot, braunrot oder graubraun zu erfolgen. Die Integration von Solaranlagen in die Dachflächen oder aufgesetzt auf die Dacheindeckung ist zulässig. Bei Nebengebäuden sind begrünte Flachdächer erlaubt.

II.) Fassadenmaterial: Ziegelmauerwerk (Klinker) ist nur in den Farben rot oder rotbraun auszuführen. Außenmauerwerk aus weißen Steinen ist nicht zulässig. Putzfassaden dürfen bei Anstrichen von weißen bis hellbraunen Farbtönen nicht abweichen, Es sind folgende Farbtöne zu wählen: RAL Nr. 1013, 1014, 1015, 1001, 7032, 7035, 9001, 9002 und 9010.

III.) 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.

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 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 Sickerschächte oder 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 Pflanzschutzmitteln (PBSM) o.ä. behandelt werden.

Die Versickerungsfähigkeit läßt, je nach anstehendem Boden, nach. Ggfs. müssen die Grundstückseigentümer nach einigen Jahren bei nachlassender Sickerfähigkeit des Bodens mit Überstauungen bzw. Überschwemmungen rechnen.

- 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. Einzelne, nicht sichtbehindernde Bäume (Hochstämme, Laubbäume 1. Ordnung) sind erlaubt.

Allgemeine Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) bzw. der Neufassung vom 27.08.1997 und der aufgrund dieser Rechtsgrundlage erlassenen Verordnungen wie z. B.:

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. S. 132),
Pflanzeichenverordnung 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.