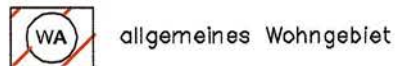


Planzeichenerklärung (PlanzV 90):

1. Art der baulichen Nutzung



2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



o offene Bauweise

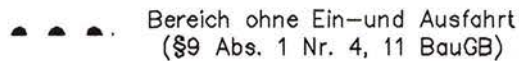
3. Maß der baulichen Nutzung

Z = I Vollgeschosse als Höchstmaß I

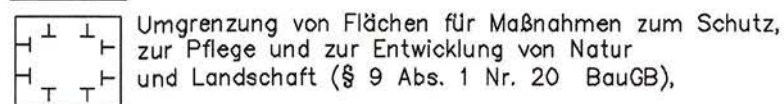
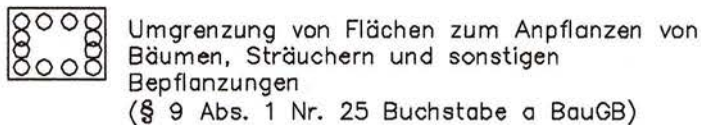
GRZ Grundflächenzahl 0,25

FH Firsthöhe = 10 m

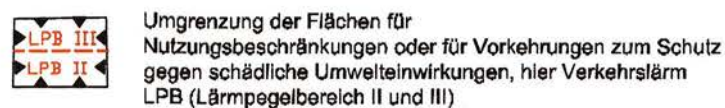
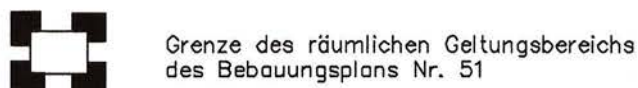
4. Verkehrsflächen



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



6. Sonstige Planzeichen



Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 90)

WA	
GRZ 0,25	FH 10,0 m Z = 1
△ E	○

Textliche Festsetzungen

1.) Die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

3.) 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.

4.) 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. In diesem Zusammenhang wird hiermit auf den § 62 NBauO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen.

5.) Auf den neu einzumessenden Baugrundstücken sind pro 200 qm mindestens ein Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 10-12 cm) oder ein Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 8-10 cm) und zwei standortgerechte, heimische Sträucher (Strauch, 2xv., Höhe mindestens

60 bis 100 cm) zu pflanzen, z. B.:

Laubbäume:

Eberesche - *Sorbus aucuparia*, Mährische Vogelbeere - *Sorbus aucuparia moravica*,
Feldahorn - *Acer campestre*, Hainbuche - *Carpinus betulus*, Sandbirke - *Betula pendula*,
Stieleiche - *Quercus robur*, Salweide - *Salix caprea*


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

Großsträucher:

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

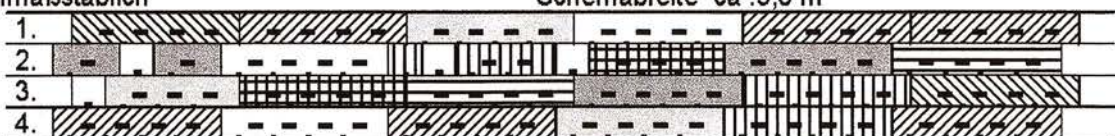
Die Bepflanzungen sind spätestens in dem folgenden Jahr nach Bezug des zugehörigen Wohngebäudes durchzuführen.

6.) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB), Planzeichen , sind in der im Bebauungsplan festgesetzten Breite gemäß dem folgenden abgebildeten Pflanzschema zu bepflanzen.

Pflanzschema

Baum- und Strauchpflanzung: 4-reihig
unmaßstäblich

Schemalänge ca. 36 m
Schemabreite ca. 5,0 m



Legende

	Stiel-Eiche			
	Haselnuß		Hainbuche	
	Schlehe		Eberesche	
	Weißdorn	oder		Feldahorn
	Salweide			Wildapfel/ Wildbirne
Pflanzqualität:		Pflanzenabstand: ca. 1,2 x 1,2 m		
Bäume: 2xv. Heister, H = 200 - 250 - 300 cm		Gehölzgruppen: in der Regel je Gruppe		
Sträucher: 2xv., H = 60 - 100 - 150 cm		4 bis 15 Gehölze		

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

7.) Im Bereich der Böschungflächen, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB) festgesetzt sind, sind folgende Maßnahmen bzw. Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zulässig:

- Die vorhandenen Späten Traubenkirschen sollten entfernt werden, möglichst einschl. der Wurzelstöcke.
- Regelmäßiges Auf-den-Stock-setzen der anderen Gehölze in einem zeitlichen Abstand von mindestens 5 Jahren.
- Eine ergänzende Bepflanzung sollte möglichst nicht erfolgen. Ist dennoch eine Bepflanzung gewünscht, sind standortheimische Gehölze (Sanddorn, Schlehe, Hundsrose) zu verwenden.

8.) Die Mindestgröße der neu zu schaffenden Baugrundstücke wird auf 700 m² festgesetzt.

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

10.) In Teilbereichen werden die gebietstypischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Geräusche aus öffentlichem Verkehr durch Schallimmissionen von der Kreisstraße überschritten.

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder der wesentlichen baulichen Änderung der Außenbauteile bestehender Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche des Plangebietes, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.

In den mit Lärmpegelbereich II und III gekennzeichneten Bereichen sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich II

Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. erf. $R'_{w, res} = 30$ dB

Büroräume u.ä. erf. $R'_{w, res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. erf. $R'_{w, res} = 35$ dB

Büroräume u.ä. erf. $R'_{w, res} = 30$ dB

Innerhalb der mit Lärmpegelbereich II und III gekennzeichneten Bereiche ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 an der zur Kreisstraße zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen.

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 Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer (Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm oder Walmdächer) mit 30 bis 50 Grad Dachneigung auszuführen.

Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne von § 7b NBauO.

(Hinweis: Die Integration von Solaranlagen in die Dachflächen oder aufgesetzt auf die Dacheindeckung ist zulässig. Auch das begrünte Dach ist erlaubt.)

II.) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als lebende Hecke, wie z.B. aus Rotbuchen, Hainbuchen, 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.

III.) 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.

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 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 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.