

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,2** Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 2 Abs. 4 NBauO)
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** Offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
- g** Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- a** Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- △E** Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- △ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- · — · — · —** Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- · — · —** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan

- ←** Hauptausrichtung des Baukörpers (§ 56 Nr. 1 NBauO)

5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:



Verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße)



Geh- und Radweg

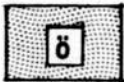


Öffentlicher Parkplatz



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

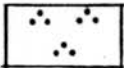


Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

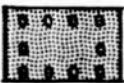


Kinderspielplatz, Öffentlich (§ 3 NSpPG)



Parkanlage

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 178 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen von Bäumen

8. Fläche für Versorgungsanlagen



hier: Elektrizität (Trafo)

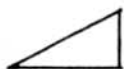
9. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Sichtdreieck, Höhenbeschränkung 0,80 m über Fahrbahnoberkante (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

10. Hinweise

— — — Vorgesehene Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Ausschluß von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. *3 also unzulässig*

2. Höhengvorgaben gemäß § 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 4 BauNVO

- 2.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 50 cm über dem Niveau der Mitte der Fahrbahn der Straße liegen, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient.

- 2.2 Die Traufhöhe darf, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut, bei eingeschossigen Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sowie im reinen Wohngebiet WR mindestens 2 m bis höchstens 3,50 m betragen.
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 darf die Traufhöhe bei zweigeschossigen Wohngebäuden höchstens 6 m betragen, wobei eine maximale Firsthöhe von 11 m nicht überschritten werden darf.

3. Grundstücksausnutzung

- 3.1 Überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze, die nach NBauO in den Abstandsflächen zulässig sind, können als Ausnahme zugelassen werden.

Die für die Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahmen ebenfalls zulässig.

- 3.2 Die Grundflächenzahl von 0,2 im reinen Wohngebiet WR und von 0,4 im ~~allgemeinen Wohngebiet WA~~ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden. *(Garagen, Stellplätze, Zufahrten + Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO)*

- 3.3 Die Grundflächenzahl darf um weitere 20 % überschritten werden, wenn die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserdurchlässig z.B. mit breitfugig verlegten Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenteil mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind.

- 3.4 Die Einfahrtsbreite auf die Grundstücksfläche ist, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB, je Grundstück auf 3 m Breite begrenzt. Zu dieser Festsetzung kann im Einzelfall eine Ausnahmeregelung getroffen werden.

- 3.5 Im Bereich der Baulinie dürfen bei einem 30 % igem Anteil der Gebäudelänge, Gebäudeteile um max. 1,50 m vor- und zurückspringen.

4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 56 NBauO

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und reinen Wohngebiet WR

- 4.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit 30 bis 45 Grad auszuführen. Garagen und sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis zu einer Höhe von 2,50 über Gelände, können auch mit Flachdach errichtet werden.
- 4.2 Mauerwerk, Putz, Holz und Natursteine sind als Fassadenmaterialien zulässig. Materiallimitationen, hochglänzende Materialien, Aluminium und Waschbeton, glasierte Ziegel und Glasziegel werden als Dach- und Fassadenmaterialien ausgeschlossen. Kunststoff ist als Fassadenmaterial nur bei Fenstern und Türen zulässig. Bei Dächern ist das begrünte Dach zulässig. Im weiteren sind Solaranlagen zulässig, soweit diese in den Dachkörper integriert werden können.
- 4.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sowie im reinen Wohngebiet WR kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, gem. § 31 Abs. 1 BauGB, eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulassen. Die Abweichung muß dabei genau 90 Grad betragen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2

- 4.4 Bei Haupt- und Verbindungsgebäuden sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 35 Grad im WA 1 und 40 - 45 Grad im WA 2 zulässig.
- 4.5 Bei der Fassadengestaltung müssen sich im Abstand von bis zu 15 m aufeinanderfolgende Baukörper durch einen deutlichen Versatz der Trauf- und Firsthöhe voneinander abheben, ohne daß die Einheitlichkeit der Gestaltungselemente verloren geht.
- 4.6 Als Dacheindeckung sind nur Dachsteine mit rotem und rotbraunem Farbton zulässig. (RAL-Nummern 3000- 3020)
- 4.7 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind die Wohngebäude als Verblendbauten mit rotem Vormauerziegel zu errichten. (RAL-Nummern 3000-3020)
Bei gestalterisch untergeordneten Bauteilen (z.B. Stützen) können auch andere Materialien, wie z.B. Holz oder Metall verwendet werden.
- 4.8 Fenster, Türen und Dachkästen sind nur in weiß (RAL 9010) zulässig.
- 4.9 Die Höhe der Einfriedung darf höchstens 1,20 m betragen. Einfriedungen sind als lebende Hecke, wie z.B. aus Rotbuchen, Hainbuchen, Weißdorn, Feldahorn, Eiben, Stechpalmen, als senkrechter Holzlattenzaun, als Maschendrahtzaun mit einer auf der grundstückzugewandten Seite gepflanzten lebenden Hecke zulässig.

5. **Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V. mit Nr. 25 BauGB und § 178 BauGB -

- 5.1 Je angefangene 80 qm Verkehrsfläche und im Bereich des Wendehammers ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- Kastanie (*Aesculus hippocastaneum*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Linde (*Tilia cordata*)
 - Eiche (*Quercus robur*)
- 5.2 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

Kirschen: Hedelfinger Riesenkirsche, Dönissens Gelbe, Regina, Schattenmorelle

Birnen: Williams Christ, Gellerts Butterbirne

Pflaumen: Wangenheims Frühzwetsche, Hauszwetsche

Laubbäume

Eberesche - *Sorbus aucuparia*, 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*, Roter Hartriegel - *Comus sanguineum*

Als Ausnahme wird auch das Anpflanzen max. eines nicht heimischen Ginkgos zugelassen.

6. Oberflächenwasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 6.1 In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

7. Nachrichtliche Hinweise

- 7.1 Technische Anlagen wie z.B. Satellitenschüsseln oder Einzelantennen sind unauffällig am Gebäude oder auf dem Grundstück zu installieren, um den Gesamteindruck nicht zu beeinträchtigen.

- 7.2 Die Wohnstraße ist entsprechend der Straßenverkehrsordnung (StVO) Zeichen 325/326 StVO, auszubauen.

- 7.3 Nachrichtlicher Hinweis des Instituts für Denkmalspflege

Im Plangebiet befindet sich ein vorgeschichtlicher Fundplatz (Archäologische Landesaufnahme Nr. 50). Deshalb ist mit Bodenfunden (Keramikscherben, Gruben, Urnen o.ä.) zu rechnen. Diese Funde sind meldepflichtig (Landkreis Cuxhaven, Untere Denkmalschutzbehörde Tel: 04745/295). Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

- 7.4 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.
- ~~7.5~~ - aufgrund der DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau:
Zum Schutz des Baugebietes "Oberenden" vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche, bedingt durch die Schützenstraße K 32, ist es aufgrund des errechneten Mittelungspegels von 65/52 dB (A) (Tags/Nachts im Abstand von 25 m von der Mitte K 32) notwendig, geeignete Maßnahmen vorzusehen:
- Geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung
 - bauliche Schutzmaßnahmen, insbesondere für Schafräume

7.6 Nachrichtlicher Hinweis aus wasserwirtschaftlicher Sicht

Auf den Grundstücken darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser entsprechend dem ATV- Regelwerk A 138 versickert bzw. verrieselt werden.

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 die Schadstoffe durch entsprechende Reinigungsanlagen entfernt werden. Diese Einleitung bedarf nach dem NWG (Nieders. Wassergesetz) eine Erlaubnis.

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

PFLANZSCHEMA

Baum- und Strauchpflanzung
unmaßstäblich

Schemabreite 10 m

	RH	RH	RH	SCH	SCH	SCH	HN	HR	HR	HR
	EB	EB	RH	SCH	SCH	HN	HN	HL	HL	HR
	EB	EB	EI	HL	SE	EB	EB	HB	HL	HL
	HN	HN	HL	SE	SE	EB	EB	RH	RH	HN
	HN	HL	WD	WD	WD	WD	RH	RH	RH	RH

Baum- und Strauchpflanzung
unmaßstäblich

Schemabreite 6,0m

	HR	HL	RH	RH	RH	RH	RH	HR	HR	HR
	HL	HL	EI	EB	EB	SE	SE	HB	HN	HN
	SCH	SCH	WD	WD	WD	HL	HL	HL	HN	SCH

Legende

EI	Eiche
EB	Eberesche
RH	Roter Hartriegel
SE	Schwarzerle
WD	Weissdorn
HR	Hundsrose
HL	Holunder
HB	Hainbuche
SCH	Schlehe
HN	Haselnuß

Pflanzqualität:

Bäume: 2 x v. Heister

H = 200-250-300 cm

Sträucher: 1 oder 2 x v.

H = 60-100-150 cm

Pflanzabstand:

ca. 2 x 2m

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch, BauGB vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993
- Wohnungsbau- Erleichterungsgesetz, WoBauErIG vom 17.5.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993
- Baunutzungsverordnung, BauNVO vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993
- Planzeichenverordnung, PlanzV vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung, NBauO vom 6.6.1986, zuletzt geändert am 7.11.1991