

**Planzeichenerklärung**  
(PlanzVC 90)

**Art der baulichen Nutzung**



Allgemeine Wohngebiete

**Maß der baulichen Nutzung**

GRZ Grundflächenzahl (z. B. GRZ 0,2)

Z Zahl der Vollgeschosse  
als Höchstmaß (z. B. I),

FH Firsthöhe

TH Traufhöhe

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

a

abweichende Bauweise, offen,  
jedoch Längen bis 16 m zulässig

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur  
Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier  
Ausgleichsflächen im Fensterplan

(Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen, siehe Fachbeitrag  
„Natur und Landschaft“ im Anhang der Begründung)

**Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie  
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen**

**Anpflanzen:**



Bäume (Stiel-Eiche)



neu anzulegende Wallhecke

**Erhaltung:**



Einzelbäume ( zum Teil zur Information, weil nicht im  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

■ großer Busch (Ilex) ▲ Dreierbirke

**öffentliche Grünfläche**



Zweckbestimmung:  Spielplatz

### Sonstige Planzeichen



Grenzen (in der Planzeichnung grau dargestellt) der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 37

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen



Ein- und Ausfahrt, Breite max. 3 m

(siehe auch textl. Festsetzung Nr. 11)




Wallhecken, geschützt gem. § 33 NNatG

### Nachrichtliche Übernahmen:



Biotopflächen gem. § 28 a NNatG  
(siehe Fensterplan)

## Textliche Festsetzungen

- 1.) Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 3 und 5 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet sind nicht zulässig.
- 2.) Die Höhenbeschränkung (m.HB.) der größten Firsthöhe FH beträgt 10,0 m über der Oberkante der Rahdener Straße. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Rahdener Straße. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer.
- 3.) Die Traufhöhe, definiert als der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, darf höchstens 4,5 m betragen. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Rahdener Straße.
- 4.) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf 1,2 m über Niveau der Mittelachse der Rahdener Straße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Rahdener Straße.
- 5.) Für die Anpflanzung von Bäumen sind nur standortgerechte, heimische Bäume (z.B. Stiel-Eiche, Feld-Ulme, Schwarz-Erle, Eberesche und Esche) zu verwenden.
- 6.) Auf den neu einzumessenden Baugrundstücken sind pro 200 qm Grundstücksfläche ein Baum (Laubbaum gem. Auflistung in textlicher Festsetzung Nr. 5 oder ein Obstbaum) und pro 200 qm Grundstücksfläche 2 standortgerechte, heimische Sträucher (z.B. Sal-Weide, Grau-Weide, Haselnuß, Wild- Apfel, Schlehe, Gewöhnlicher Schneeball und Hunds-Rose) zu pflanzen.
- 7.) In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.
- 8.) Die im Plan entlang der vorhandenen und geplanten Wallhecken verlaufenden nicht überbaubaren Flächen sind zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in zwei Schutzzonen aufgeteilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Innerhalb der Schutzzone B (5,0 m von Wallmitte gemessen) sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig. Weiterhin sind Nutzungen unzulässig, die den Lebensraum der Wallhecke als Ganzes, den Wert ihrer Bestandteile sowie die charakteristische Ausprägung als landschaftliches Gliederungselement beeinträchtigen. Innerhalb der Schutzzone A (8,0 m von Wallmitte gemessen) sind bauliche Anlagen und Versiegelungen (Ausnahme Zufahrten) jeder Art unzulässig.
- 9.) Die neu zu erstellenden Wallhecken, Planzeichen , sind in einer Wallfußbreite von ca. 2,6 m und einer Endhöhe von ca. 1,0 m anzulegen und mit einer dreireihigen Pflanzung aus Stiel-Eiche, Wild- Apfel, Hunds-Rose, Strauchweide, Faulbaum, Eberesche, Hainbuche und Haselnuß zu bepflanzen (Pflanzschema siehe im Anhang zur Begründung Fachbeitrag „Natur und Landschaft“).
- 10.) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 950 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 11.) Alle im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind 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-LG 4 sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), anzuwenden. Bei Abgang sind diese an gleicher Stelle nachzupflanzen. Zufahrten zu den Baugrundstücken sind in einer **maximalen Breite von 3,0 m** an den in der Planzeichnung angegebenen Stellen anzulegen.

**Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 56 NBauO:**

I.) Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus Gehölzen (Feld-Ahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Rot-Buche, Liguster) oder Zäune in Kombination mit Schnitthecken zulässig.

II) Als Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 28° und maximal 47° zulässig.

III.) Die äußeren, vertikalen Bauteile von überdachten Stellplätzen sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

## **Nachrichtliche Hinweise**

### **-Oberflächenwasserbewirtschaftung:**

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. Die Zuwege und Straßen sind **nicht** mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen und das Oberflächenwasser darf nicht an Ort und Stelle versickern. Das Oberflächenwasser muß breitflächig in die Seitenränder über Mulden oder Sickerflächen laufen und dort versickern. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen oder anderen befestigten Flächen darf nur breitflächig oder in Mulden versickert werden. Diese Versickerung ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser das verunreinigt ist, darf grundsätzlich nicht versickert werden. Die Flächen, von denen das Oberflächenwasser versickert bzw. verrieselt werden soll, darf in keinem Fall mit Pflanzschutzmitteln (PBSM) o.ä. behandelt werden.

### **- Altablagerungen**

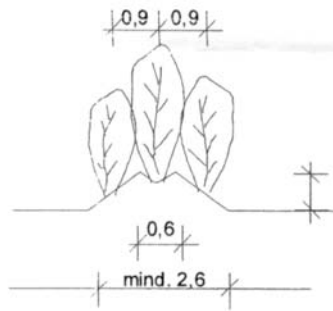
Sollten bei den Baumaßnahmen Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Cuxhaven zu benachrichtigen.

### **- 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 Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

### **- Richtfunktrasse:**

Über dem Planbereich verläuft die Richtfunktrasse Nr. 1943 der Deutschen Bundespost.



Hinweis zu der neu anzulegenden Wallhecke:  
(siehe auch textliche Festsetzung Nr. 9)

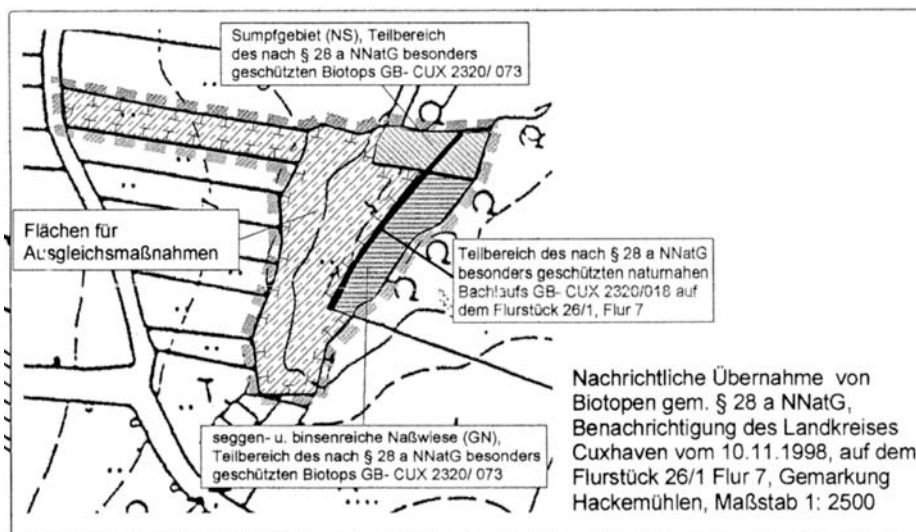
Nach Erstellung des Erdwalles sollte zunächst eine Ansaat des Erdwalles mit Gründünger (z. B. Bitterlupine, Phacelia) im Frühjahr vorgenommen werden. Nach etwa 1 Jahr Setzungsphase ist der Wall möglichst im Herbst mit Bäumen und Sträuchern, dreireihig entsprechend dem Pflanzschema im Fachbeitrag „Natur und Landschaft“, Seite 5, zu bepflanzen.

#### Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen

Bis zur vollen Funktionsübernahme sind für die Neuanpflanzungen die folgenden Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen vorgesehen:

#### Gehölzpflanzungen:

- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege im ersten Jahr nach der Pflanzung bis zum Ende der Vegetationsperiode (Ende August),
- Ausmähnd des Unterwuchses bei Bedarf (ggfs. 3 x jährlich) in den darauffolgenden 2 Jahren, um den Konkurrenzdruck für die neugepflanzten Gehölze zu vermindern,
- langfristig extensive Pflege der Gehölzpflanzungen,
- turnusmäßiges, im Abstand von 8 bis 12 Jahren abschnittsweise "Auf-den-Stock-setzen" der Gehölze,
- Ersatz von ausgefallenen Gehölzen,
- Pflege- und Entwicklungsschnitt in den ersten 2 Jahren an den Bäumen.



Allgemeine Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) 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 1986 (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.