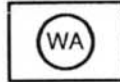


Planzeichenerklärung

(PlanzVO 90)

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl (z. B. GRZ 0,3)

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

FH Firsthöhe

TH Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

○ Offene Bauweise

△
E nur Einzelhäuser zulässig

— · — · — · — Baugrenze

Verkehrsflächen (öffentlich)



Straßenverkehrsflächen

hier: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



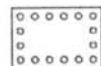
Verkehrsberuhigter Bereich

und Geh-/ Radweg (mit Bezeichnung)

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

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen:



Umgrenzung von Flächen zum
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans Nr. 41 „Oberenden II“

Textliche Festsetzungen

1.) Die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 BauNVO 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.) 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. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straße, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient.

4.) Die Traufhöhe, definiert als der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, darf mindestens 2 m bis höchstens 4,50 m über dem Niveau der Mitte der Fahrbahn der Straße liegen, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straße, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient.

5.) 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.

6.) Die Grundflächenzahl von 0,2 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden.

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 % Fuganteil mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind.

7.) 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.

8.) Je angefangene 160 qm Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

- Kastanie (*Aesculus hippocastaneum*) - Hainbuche (*Carpinus betulus*) - Linde (*Tilia cordata*) - Eiche (*Quercus robur*)

9.) 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*, Salweide - *Salix caprea*

10.) 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.

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

, sind in der im Bebauungsplan festgesetzten Breite gemäß den folgenden abgebildeten Pflanzschemata zu bepflanzen.

12.) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 m² festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 56 NBauO:

I.) 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 dem Niveau der Mitte der Fahrbahn der Straße liegend, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient, können auch mit Flachdach errichtet werden.

II.) Mauerwerk, Putz, Holz und Natursteine sind als Fassadenmaterialien zulässig. Materialimitationen, hochglänzende Materialien, Aluminium, Waschbeton und Glasziegel werden als Dach- und Fassadenmaterialien ausgeschlossen (Hinweis: Glasierte Dachziegel werden als Material für die Dacheindeckung zugelassen)
Kunststoff ist als Fassadenmaterial nur bei Fenstern und Türen zulässig

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

III.) Einfriedungen 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.

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:

Im Bereich des anliegenden Bebauungsplanes Nr. 12 „Oberenden“ befindet sich ein vorgeschichtlicher Fundplatz (archäologische Landesaufnahme Nr. 50). Deshalb ist ggfs. mit Bodenfunden zu rechnen.

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 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.

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 Pflanzenschutzmitteln (PBSM) o.ä. behandelt werden.

Je nach anstehendem Boden kann die Versickerungsfähigkeit nachlassen und ggfs. ist mit Überstauungen und Überschwemmungen zu rechnen, wenn der RW- Kanal in der Straße zu klein bemessen ist.

- Grundwasserschutz:

Das Baugebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 41 „Oberenden II“ grenzt unmittelbar an das südlich liegende Wasserschutzgebiet Dulonsberg an. Die Grundwasserqualität darf durch die Baumaßnahmen nicht nachteilig verändert werden.

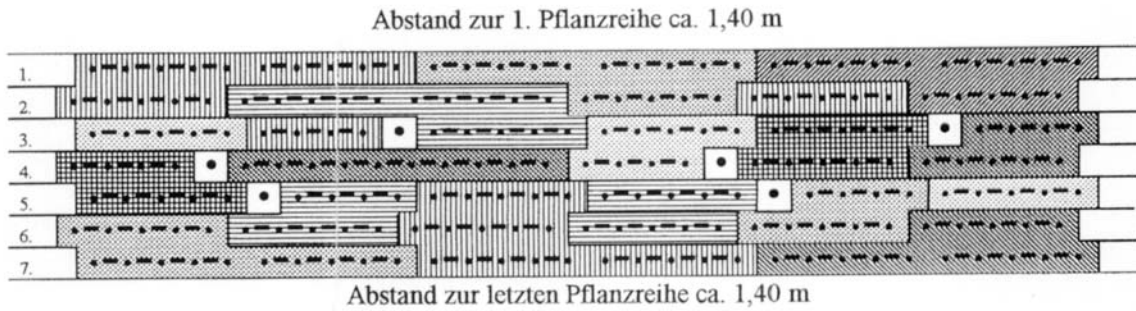
PFLANZSCHEMATA

Baum- und Strauchpflanzung: 7 reihig

unmaßstäblich

Schemalänge ca. 36 m

Schemabreite ca. 10 m

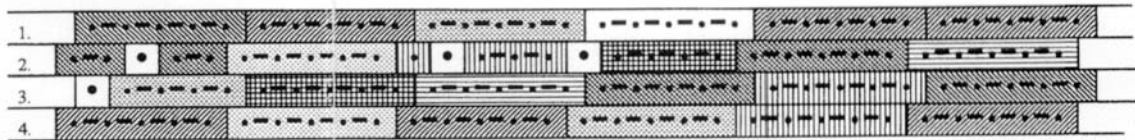


BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNG: 4- REIHIG

unmaßstäblich

Schemalänge ca. 36 m,

Schemabreite 6,0 m



BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNG: 2- REIHIG




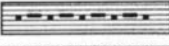

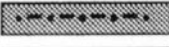



unmaßstäblich

Schemalänge ca. 36 m,

Schemabreite 3,0 m



LEGENDE

	Stiel-Eiche		Hainbuche
	Haselnuß		Eberesche
	Schlehe		Feldahorn
	Weißdorn oder Hundsrose		Wildapfel/ Wildbirne
	Salweide		

Pflanzqualität:

Bäume: 2xv. Heister, H = 200 - 250 - 300 cm

Sträucher: 2xv., H = 60 - 100 - 150 cm

Pflanzabstand: ca. 1,2 x 1,2 m

Gehölzgruppen: in der Regel je Gruppe

4 bis 15 Gehölze

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 (PflanzVO 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.