

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

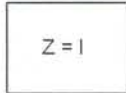


Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

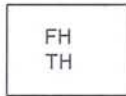
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

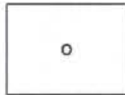


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen:
FH Firsthöhe 11 m
TH Traufhöhe min. 2 m, max. 4,5 m

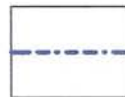
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4. öffentliche Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



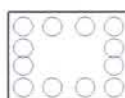
Verkehrsberuhigter Bereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



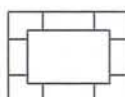
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier Regenwasserrückhaltebecken.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



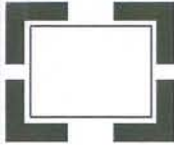
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

7. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

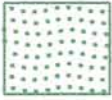


nachrichtlicher Hinweis der Archäologischen Denkmalpflege auf eine urgeschichtliche Fundstelle (Nr. der Archäologischen Landesaufnahme : Lamstedt 47), siehe hierzu nebenstehenden nachrichtlichen Hinweis.

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans Nr. 47 "Oberenden III, 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)



private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Zweckbestimmung: Gartenland

Nachrichtliche Hinweise:

- Altablagerungen

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

- **nachrichtlicher Hinweis der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zu einem großen Teil deckungsgleich mit einer urgeschichtlichen Fundstelle (Nummer der Archäologischen Landesaufnahme: Lamstedt 47). Die Lage des bislang bekannten Denkmalbereichs ist entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen worden.

Vor einer Bebauung des Planbereiches ist die genaue Ausdehnung der Fundstelle zu klären. Hierfür sind zunächst Suchschnitte in Nord-Süd- sowie West-Ost-Richtung anzulegen. Hierbei bietet es sich an, die Suchschnitte dem Verlauf der Planstraßen folgen zu lassen.

Erdarbeiten zur Anlage der Planstraßen dürfen nur unter Aufsicht eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven durchgeführt werden. Termine hierfür sind mindestens 4 Wochen im voraus und im Einvernehmen mit der Archäologischen Denkmalpflege (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon 04745/94390) zu vereinbaren. Der Abtrag des Oberbodens hat dabei mit einem Raupenbagger mit breiter, glatter Schaufel zu erfolgen (kein Radlader o.ä.). Es wird darauf hingewiesen, dass es bei Unterschreitung dieser Frist u. U. zu Verzögerungen beim Beginn der Baumaßnahmen kommen kann.

Gegebenenfalls vorhandene Fundbereiche sind in einem zweiten Schritt flächig auszugraben. Hierfür bedarf es **einer gesonderten denkmalrechtlichen Genehmigung**. Entsprechende Grabungsarbeiten **sind vor einer Veräußerung von Wohnbauflächen durchzuführen**.

Für das gesamte Plangebiet, also auch für die Flächen außerhalb der bislang bekannten Fundstelle gilt, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (Keramikscherben, Urnen, Grubenverfärbungen, Gräber u. ä.) meldepflichtig und unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (Museum Burg Bederkesa, Amtsstr.17, 27624 Bad Bederkesa, Tel.: 04745 9439-0) anzuzeigen sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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 (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 Pflanzschutzmitteln (PBSM) o.ä. behandelt werden.

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

- Grundwasserschutz:

Das Baugebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 47 „Oberenden III“ grenzt unmittelbar an das südlich liegende Wasserschutzgebiet Dulonsberg an. Die Grundwasserqualität darf durch die Baumaßnahmen nicht nachteilig verändert werden.

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 (OK fertiggestellte 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 (OK fertiggestellte 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 (OK fertiggestellte 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 % Fugenanteil 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. In diesem Zusammenhang wird hiermit auf den § 69 a NBauO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen.

8.) Je angefangene 280 qm Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum im Straßenraum zu pflanzen.

- Hainbuche (*Carpinus betulus*) - Linde (*Tilia cordata*) - Eiche (*Quercus robur*) - Rotdorn (*Crataegus 'Paul's Scarlet*) - Feldahorn (*Acer campestre*) - Mehlbeere (*Sorbus aria/ intermedia*) - (Auswahlliste) -

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.:

Bäume:

- Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
- Mährische Eberesche	(<i>Sorbus auc. moravica</i>)
- Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
- Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
- Feldulme	(<i>Ulmus carpinifolia</i>)
- Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
- Sandbirke	(<i>Betula pendula</i>)
- Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
- Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
- Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)

Obstbäume:

Äpfel: Gravensteiner, Alkmene, Roter Boskop, Schöner aus Boskoop, Jonagold, Holsteiner Cox, James Grieve, Elstar

Birnen: Williams Christ, Gellerts Butterbirne

Sträucher:

- Faulbaum	(<i>Rhamnus frangula</i>)
- Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
- Haselnuß	(<i>Corylus avellana</i>)
- Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
- Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
- Weißdorn	(<i>Crataegus spec.</i>)
- Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
- Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
- Wildapfel	(<i>Malus silvestris</i>)
- Wildbirne	(<i>Pyrus pyraeaster</i>)

Obstbäume:

Kirschen: Hedelfinger Riesenkirsche, Dönissens Gelbe, Regina, Schattenmorelle

Pflaumen: Wangenheims Frühzwetsche, Hauszwetsche

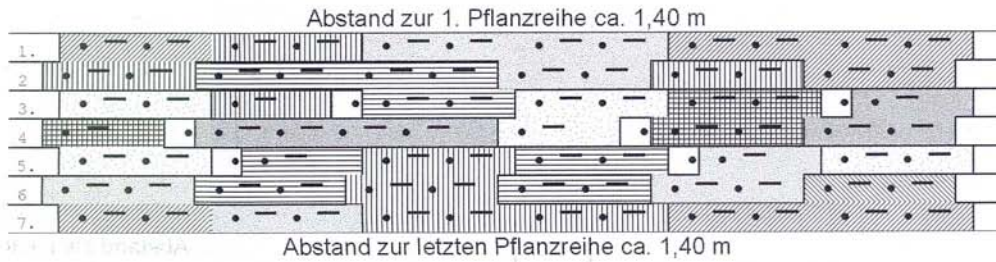
Die Bepflanzungen sind spätestens in dem folgenden Jahr nach Bezug des zugehörigen Wohngebäudes durchzuführen.

10.) 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.

PFLANZSCHEMATA

Baum- und Strauchpflanzung: 7 reihig
unmaßstäblich

Schemalänge ca. 36 m
Schemabreite ca. 10 m



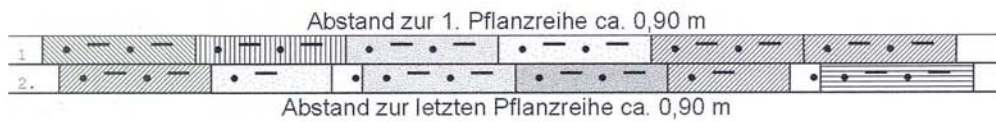
BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNG: 3-REIHIG
unmaßstäblich

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


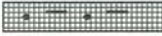




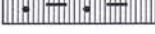



BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNG: 2-REIHIG
unmaßstäblich

Schemalänge ca. 36 m
Schemabreite 3,0 m



LEGENDE

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

Pflanzqualität:		Pflanzabstand:	ca. 1,0 x 1,0 m / 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.

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

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 56 NBauO:

Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der den nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 91 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 mit 30 bis 45 Grad auszuführen. Garagen und sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume können auch mit Flachdach errichtet werden. Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne von § 7b NBauO.

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 werden auf maximal 1,5 m begrenzt.

IV.) 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.

Allgemeine Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 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 1995 (NBauO), Neufassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89),
Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG), Neufassung vom 10.04.1994 (Nds. GVBl. S. 155), berichtigt am 17.06.1994 (S. 267),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2003 (Nds. GVBl. S. 39).
Die ergänzenden Rechtsvorschriften aufgrund anderer Gesetze.