

## 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. 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)



Geh-/ Radweg zum Spielplatz

### 5. öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### 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)



Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

### 7. Sonstige Planzeichen





Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 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 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.
- 6.) 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.
- 7.) Auf den neu einzumessenden Baugrundstücken sind pro 200 qm mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum und zwei standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen, z. B.:

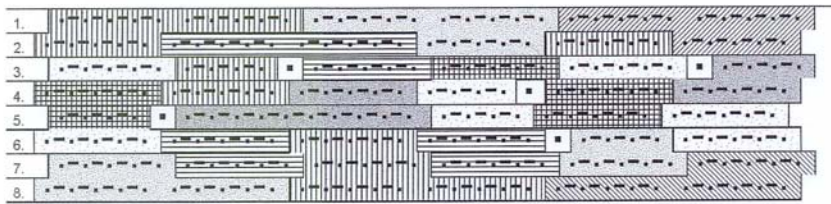
Bäume	Sträucher
- Eberesche (Sorbus aucuparia)	- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Mährische Eberesche (Sorbus auc. moravica)	- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Esche (Fraxinus excelsior)	- Haselnuß (Corylus avellana)
- Feldahorn (Acer campestre)	- Holunder (Sambucus nigra)
- Feldulme (Ulmus carpiniifolia)	- Hundsrose (Rosa canina)
- Hainbuche (Carpinus betulus)	- Weißdorn (Crataegus spec.)
- Sandbirke (Betula pendula)	- Sal-Weide (Salix caprea)
- Schwarzerle (Alnus glutinosa)	- Schlehe (Prunus spinosa)
- Stieleiche (Quercus robur)	- Wildapfel (Malus silvestris)
- Traubeneiche (Quercus petraea)	- Wildbirne (Pyrus pyraeter)
<b>Obstbäume:</b> Äpfel : Gravensteiner, Alkmene, Rcter Boskop, Schöner aus Boskoop, Jonagold, Holsteiner Cox, James Grieve, Elstar <b>Birnen:</b> Williams Christ, Gellerts Butterbirne	<b>Obstbäume:</b> <b>Kirschen:</b> Hedelfinger Riesenkirsche, Donissens Gelbe, Regina, Schattenmorelle <b>Pflaumen:</b> Wangenheims Frühzwetsche, Hauszwetsche

- 8.) Die im Bebauungsplan mit dem Planzeichen  markierten 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-LP 4 sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), anzuwenden. Bei Abgang sind diese an gleicher Stelle nachzupflanzen.
- 9.) In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den befestigten Flächen anfallende, nicht verunreinigte Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

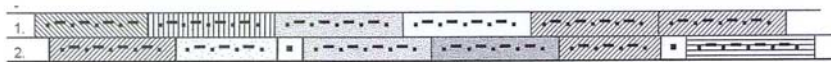
10.) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB), Planzeichen , sind in der im Bebauungsplan festgesetzten Breite gemäß den folgenden abgebildeten Pflanzschemata zu bepflanzen.

**Pflanzschemata:**

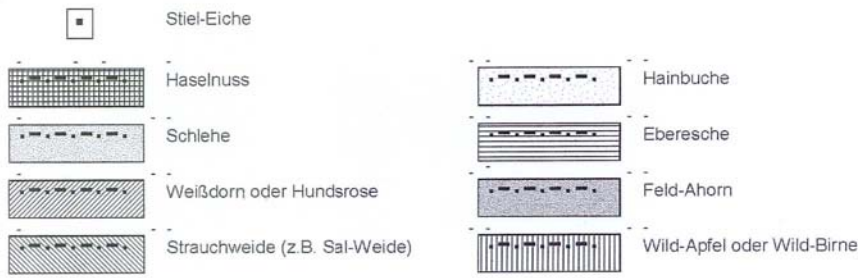
Baum- und Strauchpflanzung: Schemabreite 12,0 m, 8- reihig Schemalänge ca. 36 m



Baum- und Strauchpflanzung: Schemabreite 3,0 m, 2- reihig Schemalänge ca. 36 m



**LEGENDE**



Pflanzqualität:	Pflanzabstand:	zwischen den Reihen:	1,2 - 1,5 m
Bäume: Heister	H = 200 - 250 - 300 cm	in der Reihe:	ca. 1,2 m
Sträucher:	H = 60 - 100 - 150 cm	Gehölzgruppen:	in der Regel je Gruppe 4 bis 15 Gehölze

11.) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 800 m<sup>2</sup> 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 <sup>48</sup>/~~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. Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile i.S.d. § 7b NBauO.

II.) Mauerwerk, Putz, Holz und Natursteine sind als Fassadenmaterialien zulässig. Materiallimitationen, hochglänzende Materialien, Aluminium, Waschbeton und Glasziegel werden als Dach- und Fassadenmaterialien ausgeschlossen (Hinweis: Reith und glasierte Dachziegel werden als Material für die Dacheindeckung zugelassen). Kunststoff ist als Fassadenmaterial nur bei Fenstern und Türen erlaubt. Bei Dachüberständen können als Verkleidungsmaterial auch Kunststoffe und Holz verwendet werden. 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. Die Anlegung von Wallanlagen zur Einfriedung ist unzulässig.

### 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:

Im Bereich der nördlich der Straße „Zum Nöthof“ liegenden Flurstücke 76, 175/77, 79 und 176/80 befindet sich eine vorgeschichtliche Siedlung (Nummer der Arch. Landesaufnahme: Lamstedt 52). Die Lage ist nachrichtlich in der 40. Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Es war aus der Sicht der Bedendenkmalpflege davon auszugehen, dass auch im Plangebiet dieses Bebauungsplans weitere Fundstellen angeschnitten werden. Am 06.10.2003 wurde daraufhin in Begleitung der Denkmalbehörde ein Streifen von ca. 41m x 5 m durch einen Schaufelbagger freigelegt.

- Mit Schreiben vom 14.10.2003 teilte die Archäologische Denkmalpflege/ Museum Burg Bederkesa der Samtgemeinde daraufhin mit: „Bei der Probeuntersuchung im Plangebiet Nöthof wurden keine weiteren Fundstellen angeschnitten. Damit ist den Bestimmungen des nds. Denkmalschutzgesetzes Genüge getan. Die im Abwägungsprotokoll ausgeführten Bedenken sind somit nicht mehr notwendig.“

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (Museum Burg Bederkesa, Amtsstr.17, 27624 Bad Bederkesa, Tel.: 04745 9439-0) anzuzeigen. Meldepflichtig sind 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 Abs. 2 NDSchG). Für ihren Schutz ist durch den Leiter der Arbeiten oder den Unternehmer Sorge zu tragen.

- 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. 50 „Nöthof“ liegt im Wasserschutzgebiet Dulonsberg an. Die Grundwasserqualität darf durch die Baumaßnahmen nicht nachteilig verändert werden.