

Planzeichenerklärung (PlanzV 90):

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



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl 0,6 bzw. 0,4

Z = 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH = 12 m größte Firsthöhe (s. textl. Festsetzung Nr. 3)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

0 offene Bauweise



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



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

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



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier private Verkehrsfläche



öffentliche Verkehrsflächen



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt



Einfahrtsbereiche mit Angabe der max. Breite

5. 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)



Erhaltung von Bäumen



Wallhecken geschützt gem. § 33 NNatG



Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft





neu anzulegende Wallhecke

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 56 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

MD 1	
GRZ 0,4	FH = 12 m
 Z = 1	0

MD 2	
GRZ 0,6	FH = 12 m
 Z = 1	0

## Textliche Festsetzungen

1.) Innerhalb des Dorfgebietes (MD) sind Tankstellen gem. § 5 Abs. 2 Ziff. 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2.) Die Ausnahme gemäß § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2) BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3.) Die Höhenbeschränkung der größten Firsthöhe FH beträgt 12 m über der Oberkante der Mitte der Ringstraße bzw. der Straße „Am Heidberg“. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straße (OK Straße).

Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer, bzw. die Oberkante der Gebäude bei Flachdächern.

Von der Höhenbeschränkung ausgenommen sind Gebäudeteile mit geringer Grundfläche, wie z.B. Friesengiebel, Schornsteine, Masten, Antennen o. ä..

4.) 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-LP 4 sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), anzuwenden. Bei Abgang sind diese an gleicher Stelle nachzupflanzen (Hochstamm, StU mindestens 10 - 12 cm). Erlen können auf den Stock gesetzt werden.

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

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 - *Corylus avellana*, Schlehe - *Prunus spinosa*, Weißdorn - *Crataegus monogyna*, Hainbuche - *Carpinus betulus*, Hundsrose - *Rosa canina*

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 Frühzweitsche, Hauszweitsche

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

6.) Im Bereich der Wallhecke an der Ringstraße sind nur die in der Planzeichnung gekennzeichneten Ein-/Ausfahrten in einer Breite von max. 3 m bzw. 5 m zulässig.

7.) In den an den Wallhecken 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.

Entlang der Wallhecken sind in einer Breite von 5 m, gemessen vom Wallheckenfuß, Schutzstreifen einzuhalten. Diese Schutzstreifen sind von jeglicher Flächenversiegelung oder anderer beeinträchtigender Nutzungen wie die Ablagerung von Kompostabfällen und Baumaterial freizuhalten (ausgenommen hiervon sind die Zufahrten zu den Gebäuden). Eine Veränderung des Geländereiefs in diesen Schutzstreifen ist untersagt.

- Schließen der vorhandenen Zufahrt durch die Wallhecke

Die vorhandene Zufahrt im Nahbereich der Kreuzung „Am Heidberg“/ Ringstraße wird geschlossen. Die Wallhecke wird hier in Anpassung an den Bestand durchgezogen und mit Gehölzen der unter „Pflanzschema Wallhecke“ genannten Arten mehrreihig bepflanzt.

Die südlich gelegene Zufahrt („Durchfahrt“, s. Planzeichnung) zur Kompensationsfläche bleibt u. a. für Pflegearbeiten erhalten.

8.) Herrichtung einer Rohbodenfläche mit umgebenden Gehölzstreifen und einer Wallhecke

Anlage von Rohbodenflächen

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist für die Schaffung von Rohbodenflächen, mit Ausnahme der vorgesehenen Wallhecken- und Gehölzflächen, der Oberboden abzuschleppen und von der Fläche zu entfernen. Die entstehenden Rohbodenflächen sind der Sukzession/ Eigenentwicklung zu überlassen.

Der abgeschobene Boden kann ggf. für die Anlage der Wallhecke verwendet werden.



### Anlage von Gehölzpflanzungen

Parallel zur straßenbegleitenden Wallhecke ist mit einem Abstand von ca. 5 m zum Wallheckenfuß eine drei- bis achtreihige Gehölzpflanzung mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1 x 1 m vorzusehen. Zu verwenden sind die Gehölzarten Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Wildapfel (Malus Silvestris), Wildbirne (Pyrus communis), Salweide (Salix caprea), Faulbaum (Rhamnus frangula) und Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).

Entlang der östlichen und südlichen Grenze sind 3-reihige Strauchpflanzungen vorzusehen. Vor der östlichen Strauchpflanzung sollte eine Mulde zum Auffangen des Hangwassers vorgesehen werden. Zu verwenden sind die Gehölzarten Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Wildapfel (Malus Silvestris) und Wildbirne (Pyrus communis).

### Anlage einer Wallhecke mit standortheimischen Gehölzen

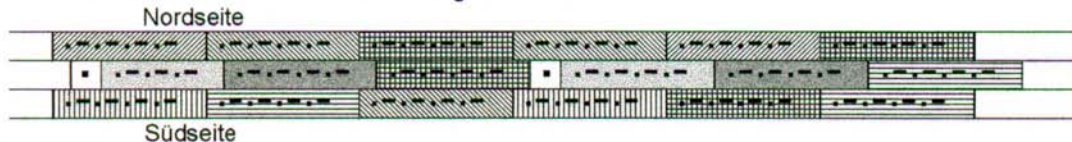
Entlang der Nordseite

Die neu zu erstellende Wallhecke ist mit einer Wallfußbreite von max. 2,6 m und einer Endhöhe von ca. 1,0 m anzulegen und mit einer dreireihigen Pflanzung gemäß Pflanzschema bzw. Pflanzenliste möglichst im Herbst, zu bepflanzen.

Für die Bepflanzung ist eine Fertigstellungspflege (1 Vegetationsperiode) und eine Entwicklungspflege (2 Vegetationsperioden) sowie eine Erfolgskontrolle zum Ende der Vegetationsperiode (September) vorzusehen.

### Pflanzschema Wallhecke - 3-reihig

UNMAßSTÄBLICH Schemalänge ca. 36 m



### LEGENDE

	Stiel-Eiche		Haselnuss
	Weißdorn		Faulbaum
	Hundsrose		Hainbuche
	Schlehe		Eberesche

Pflanzqualität: Bäume: 2 x v. Heister, 200 - 250 - 300 cm  
Sträucher: H = 60 - 100 - 150 cm  
Pflanzabstand: zwischen den Reihen ca. 0,9 m  
in der Reihe ca. 1,2 m  
Gehölzgruppen: je Gruppe 4 bis 15 Gehölze

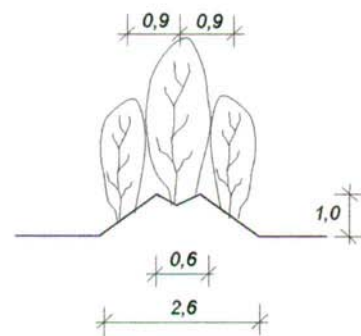


Abb. 1: Aufbau einer Wallhecke (Querschnitt)

### Wildschutzzaun als Schutz gegen Wildverbiss

Die Kompensationsfläche ist mit einem mind. 1,8 - 2,0 m hohen Wildschutzzaun als Schutz gegen Wildverbiss für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren einzuzäunen. Das Wildschutzgeflecht ist ggf. leicht einzugraben. Der Wildschutzzaun ist regelmäßig zu kontrollieren, Schäden am Zaun ggf. zu reparieren.

Vor Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist eine Detail-Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

## Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 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.) In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den befestigten Flächen anfallende nicht verunreinigte Regenwasser durch geeignete bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Sickerschächte sind unzulässig.

Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

II.) Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer (Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm oder Walmdächer) mit 30 bis 50 Grad Dachneigung und einer Farbgebung der Dacheindeckung in ziegelrot oder anthrazit auszuführen.

Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne von § 7b NBauO.

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

III.) Die Errichtung eines Erdwalls zur Grundstückseinfriedung wird ausgeschlossen.

### 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:**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs.1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

#### **- 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.

Nicht 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 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.