

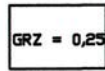
Planzelchenerklärung (PlanZ 90):

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

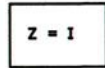


Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

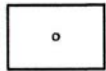


Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

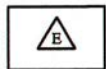


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Bauformen, 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)

FH maximale Firsthöhe, s. textl. Festsetzungen

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



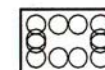
Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB),

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



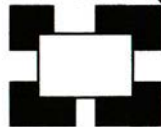
Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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 und Abs. 6 BauGB)



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

7. Sonstige Planzelchen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 70 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Fläche für die Regenwasserrückhaltung



Sichtfelder

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990)

Textliche Festsetzungen

1.) Die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausnahmsweise sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO zulässig.

2.) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3.) 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.

4.) In den an den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße und dem Geh-/ Radweg angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze („Carports“) und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.

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

Sträucher: Haselnuss - Corylus avellana, Schlehe - Prunus spinosa, Stechpalme - Ilex aquifolium, Holunder- Sambucus nigra, 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

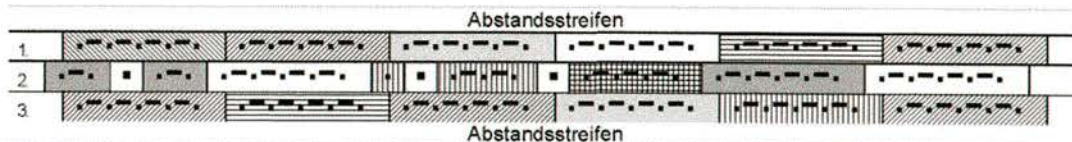
Pflaumen: Wangenheims Frühzwetsche, Hauszwetsche

Die Bepflanzungen sind spätestens in dem folgenden Jahr nach Bezug des zugehörigen Wohngebäudes durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.










6.) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB), Planzeichen , **an der Nordseite** sind in der im Bebauungsplan festgesetzten Breite gemäß dem folgenden abgebildeten Pflanzschema zu bepflanzen.

PFLANZSCHEMA - BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNG: 3- REIHIG
unmaßstäblich

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



LEGENDE

	Stiel-Eiche		Hainbuche
	Haselnuß		Hundsrose
	Stechpalme		Eberesche
	Schlehe		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

Die Bepflanzungen sind spätestens in dem folgenden Jahr nach Bezug des zugehörigen Wohngebäudes durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

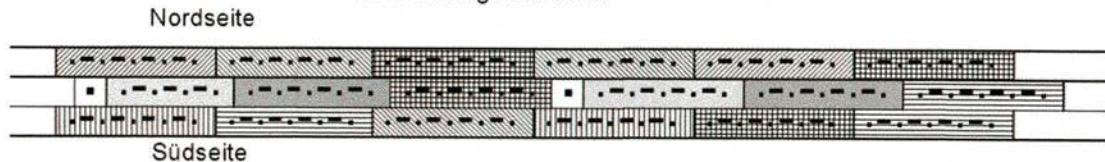
An der Ost- und Südseite des Bebauungsplanes ist die Anlage einer Wallhecke zur Einfriedung der Grundstücke mit standortheimischen Gehölzen vorzunehmen.

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
	Stechpalme		Faulbaum
	Hundsrose		Hainbuche
	Schlehe		Eberesche

Pflanzqualität: Bäume: 2 x v. Heister, 200 - 250 - 300 cm

Sträucher: H = 60 - 100 - 150 cm

Pflanzenabstand: zwischen den Reihen ca. 0,9 m
in der Reihe ca. 1,2 m

Gehölzgruppen: je Gruppe 4 bis 15 Gehölze

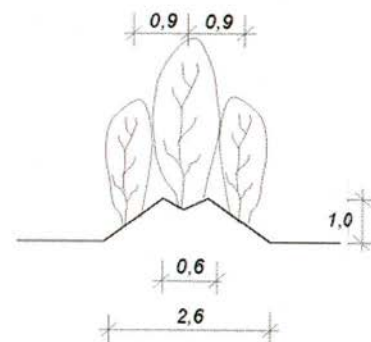


Abb. 1: Aufbau einer Wallhecke (Querschnitt)

8.) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 700 m² festgesetzt.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 84 NBauO:

Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der den nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO). In diesen Fällen kann ein Ordnungswidrigkeiten-Verfahren eingeleitet und ein Bußgeld verhängt werden.

1.) 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.

Auf den Grundstücken darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser entsprechend dem ATV- Regelwerk A 138 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. Dies ist erlaubnisfrei. Die Flächen, von denen das Oberflächenwasser versickert oder verrieselt werden soll, dürfen in keinem Fall mit Pflanzenschutzmitteln o.ä. behandelt werden.

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:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. 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.

- Landwirtschaft:

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben 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.

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 Pflanzenschutzmitteln (PBSM) o.ä. behandelt werden.

- Besonderer Artenschutz (BA):

BA 1 Die Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz sind einzuhalten. Im Vorfeld vorgesehener Schnittmaßnahmen und Rodungen von Bäumen und Gehölzbeständen ist dafür Sorge zu tragen, dass die Bestimmungen des § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz) eingehalten werden.

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen sollte die Baufeldräumung jeweils außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, anderenfalls nur nach vorheriger Kontrolle auf Brutvorkommen.

Vor einer Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase das Baufeld auf Nistplätze zu überprüfen und die zu fällenden Bäume vor einer Beseitigung durch fachkundige Personen artenschutzrechtlich zu überprüfen. Sollten Gelege oder Jungvögel vorhanden sein, so ist die Baufeldräumung erst nach dem Flüggeworden der Jungen durchzuführen.

Sollten Gelege oder Jungvögel vorhanden sein, so ist die Baufeldräumung erst nach dem Flüggeworden der Jungen durchzuführen. Sollte zwischen der Baufeldräumung und dem Baubeginn eine längere Zeit liegen, so ist vor Baubeginn eine erneute Überprüfung erforderlich, sofern nicht geeignete Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

BA 2 Schnitt- und Rodungsmaßnahmen am Gehölz-/ Baumbestand in der freien Landschaft sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./ 29. Februar des Folgejahres durchzuführen.

BA 3 Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten Bau vorbereitende Maßnahmen im zeitigen Frühjahr erfolgen.