

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen (Paragr. 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl	(GRZ)	GRZ 0.4
Zahl der Vollgeschosse (Z)		
als Höchstgrenze		
Baugrenze	(P 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	---
Bauweise (Bw)	offen	o

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Anpflanzen

Bäume 

Sträucher 

Hecken 

Grünflächen

Parkanlage 

Parkplatz

Stellplätze

St

Behindertenparkplatz



Geplante Nebenanlagen

Absperrpoller



Einkaufswagenbox



Parkplatzbeleuchtung



beleuchteter Werbeträger



eingehauste Abstellfläche
für Müllcontainer



Sonstige Festsetzungen

Trennung von Gebieten mit
unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Vorhaben- und Erschließungsplanes



Bestandsangaben :

vorh. Gebäude :



Flurstücksnummer : z.B.

44/4

Textliche Festsetzungen nach dem BauGB:

- 1.) Nebenanlagen im Sinne des Paragr. 14, Abs. 1 der BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Balkone, Erker, Aufzugschächte, Treppenhausvorbauten, Hauszugangsvordächer und Kelleraußentreppen dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.
- 2.) Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten Flächen unzulässig.
- 3.) In dem ausgewiesenen Vorhabengebiet ist eine Bebauung mit einem SB-Markt sowie einer Minigolfanlage mit einem Eiscafe und Cafe mit allen auch zum Betrieb der Minigolfanlage notwendigen sozialen und sanitären Einrichtungen sowie der erforderlichen Stellplätze vorgesehen.
Die Verkaufsfläche des SB-Marktes wird auf maximal 700 qm festgesetzt.
- 4.) Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 8,0 m von Oberkante Gelände des Baugrundstücks begrenzt.
- 5.) Gestaltung der nicht überbauten Flächen.
Für Zufahrts-, Zugangs-, Hofflächen und Stellplätze ist eine Pflasterung mit ausgesandeten Fugen vorzusehen. Weiterhin können diese Flächen grün befestigt werden, z.B. mit Rasengittersteinen oder Pflaster. Eine vollflächige Versiegelung mit Beton oder Asphalt ist nur für erforderliche Erschließungsstraßen zulässig.

Ortliche Vorschriften der Gestaltung nach Paragr. 56 NBauO

1.) Fassadengestaltung

Als Oberflächenmaterial für Haupt- und Nebengebäude ist rotes oder rotbuntes Verblendmauerwerk vorzusehen.

Von dieser Vorschrift ausgenommen sind Einkaufswagenboxen.

2.) Dachform und -gestaltung

Für Haupt- und Nebengebäude sind Walm- oder Satteldächer vorzusehen. Für untergeordnete Bauteile wie Anlieferungsvordächer und für die erforderlichen Einkaufswagenboxen sind Flachdächer zulässig.

Die Hauptdächer sind zu begrünen.

3.) Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Vorhabengebiet zulässig.

Für den gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gilt :

- die Größe einzelner Werbeanlagen ist auf 8 qm begrenzt
- Die Werbefläche an Gebäuden darf 2/10 der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten
- Dachwerbung ist unzulässig
- Warenautomaten sind nur in Gebäuden zulässig

4.) Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m von OK Gelände nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Heckenpflanzungen. Die erforderlichen Sichtfelder der öffentlichen Verkehrsflächen sind jedoch zu erhalten.

5.) Bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter zur Entsorgung von gewerblichem und häuslichem Müll der Anlieger sind mit Heckenbewuchs bis zur Höhe der Container bzw. mit geschlossenen Einfriedungen als Sichtschutz zu versehen. Sich in die nähere Umgebung einfügende Nebengebäude zur Aufnahme von Abfallbehältern sind in Ausnahmefällen zulässig.

6.) Begrünung

Nichtbefestigte Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und unter Zugrundelegung der Richtzahl von einem Baum je angefangener 250 qm Grundstücksfläche zu begrünen.

7.) Oberflächenentwässerung

Es darf nur das Oberflächenwasser von den Dachflächen über Versickerungsanlagen in das Grundwasser eingeleitet werden. Die Anlagen müssen dem ATV-Regelwerk A 138 vom Januar 1990 entsprechen. Das Oberflächenwasser von den Stellplätzen darf nur versickert werden, wenn gewährleistet ist, daß das Niederschlagswasser nicht verunreinigt ist. Versickerung über besondere bauliche Anlagen oder Einrichtungen (Rigolen etc.) ist zulässig, wenn Schadstoffe (z.B. Kohlenwasserstoffe) durch entsprechende Reinigungsanlagen entfernt werden.

Nachrichtliche Festsetzungen

1.) archäologische Fundstätten

Bei den Baumaßnahmen ist unbedingt auf archäologische Fundstätten zu achten. Der Landkreis Cuxhaven, Untere Denkmalschutzbehörde Tel. 04745 / ~~295~~ ist rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen (Paragr. 14 Abs. 2 NDSchG)

94390

2.) Immissionen

Immissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe Palluseck, Bremervörderstraße 27, 21769 Lamstedt und Pülsch, Bremervörderstraße 37, 21769 Lamstedt, sind zu dulden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß
Paragraph 8a BNatSchG

- Ausgleichsmaßnahmen -
- die südöstliche Gebäudefassade ist mit russischem Wein o. ä. zu begrünen
- entlang der südöstlichen Grenze des Flurstückes 15/5 sind hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
(z.B. Apfel, Birne, Pflaume, Mirabelle, Kirsche)
- entlang des Weges sind an der nordwestlichen Seite des Flurstückes 15/2 wechselweise Spitzahorn, Bergahorn und Feldahorn zu pflanzen.
- für die Parkplatzbegrünung sind an den eingezeichneten Standorten Kugelakazien, Pyramideichen oder andere schmal aufwachsende Bäume zu pflanzen.
- da im eingezeichneten Pflanzstreifen entlang des Flurstückes 294/4 keine Baumpflanzungen möglich sind, werden entlang des Weges zwischen SB-Markt und Minigolfanlage zusätzlich drei Obstbäume festgesetzt.
- Bei der Gestaltung der Minigolfanlage sind Sträucher wie Gewöhnliche Hasel, Bluthasel o.ä. zu berücksichtigen.
- Für Heckenpflanzungen sind einheimische Arten wie z.B. Holunder, Komelkirsche, Haselnuß und Liguster zu verwenden.

Zeitliche Abfolge der Maßnahmen :

Die Bebauung des Vorhabengebietes ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen, für beide Bauabschnitte wird festgesetzt, das die Ausgleichsmaßnahmen spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnitts folgenden Pflanzperiode erfolgen. Der Bauabschnitt SB-Markt beinhaltet die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 290/4 sowie auf den Flurstücken 15/2 und 15/5 bis an den Weg zwischen SB-Markt und Minigolfanlage (in Verlängerung auf das Flurstück 294/4). Der Bauabschnitt Minigolfanlage beinhaltet die Ausgleichsmaßnahmen auf der verbleibenden Fläche der Flurstücke 15/2 und 15/5.