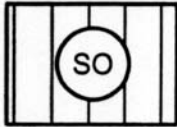


# Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO 90).

## Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet "landwirtschaftliches Lohnunternehmen"  
(entsprechend § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO; vgl. textliche Festsetzungen)

## Maß der baulichen Nutzung

0,6

Grundflächenzahl  
(entsprechend § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

|

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

TH = 7,00 m

Traufhöhe als Höchstmaß  
(entsprechend § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)

FH = 10,00 m

Firsthöhe als Höchstmaß  
(entsprechend § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

a

abweichende Bauweise (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)



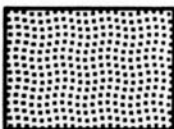
Baugrenze (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

## Verkehrsflächen



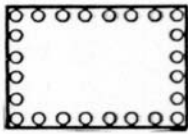
Einfahrtsbereich

## Grünflächen



private Grünflächen (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

## Planungen , Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum **Anpflanzen** von Gehölzen, vgl. textliche Festsetzungen (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.25a.) BauGB)



Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

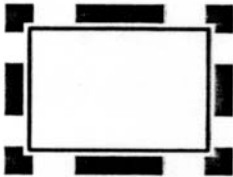
### Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher **Nutzung**, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des **Maßes der Nutzung** innerhalb eines Baugebietes (entsprechend § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO, vgl. Nutzungsschablonen)



Umgrenzung der Fläche für eine **Lärmschutzwand**, mit Höhenfestsetzung (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



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

### Nutzungsschablone

Art der baulichen <b>Nutzung</b>	
Zahl der Vollgeschosse	<b>Bauweise</b>
Grundfläche (GR)	_____
max. zul. <b>Traufhöhe</b> max. zul. <b>Firsthöhe</b>	

## Textliche Festsetzungen

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**

**1.1** Das Sondergebiet "landwirtschaftliches Lohnunternehmen" dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die für den Betrieb einer Landwirtschaft und eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens erforderlich sind.

**1.2** Zulässig sind:

**a. im Bereich SO 1 und SO 2:**

Betrieb einer Landwirtschaft und eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens mit ihren Nebeneinrichtungen wie z.B: Ställe, Lager, Schuppen, Maschinenhallen, Werkstattgebäude, Betankungsstation,

**b. im Bereich SO 1:**

bis zu 3 Wohnungen, Büronutzung im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Lohnunternehmen

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)**

**2.1** Festgesetzt wird als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,6. Die Summe der zulässigen Grundflächen im Sondergebiet darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis auf 0,8 ausgedehnt werden.

**2.2** Flächen für Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind, werden auf die Grundfläche nicht angerechnet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

### **3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

**3.1** In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

**3.2** Bezugshöhe für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die vorhandene, umgebende Geländehöhe.

### **4. Grundstücksüberfahrt**

Die Zufahrt zum Grundstück muss 4,00m vom westlichen Nachbargrundstück entfernt bleiben. Die Breite der Zufahrt ist von diesem Punkt aus mit maximal 11,0 m festgelegt.

## **5. Immissionsschutz**

**5.1** Die Lärmschutzwand von 3,50 Höhe muss luftdicht sein und soll ein Flächengewicht von 30 kg/m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

**5.2** Die Lärmschutzwand ist zu begrünen. Folgende Pflanzen sind zu verwenden: Efeu (*Hedera helix*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Knöterich (*Polygonum auberti*), Wilder Wein (z.B. *Parthenocissus tricuspidata*), Kletterhortensie (*Hydrangea petiolans*), Waldgeißblatt (*Lonicera peenclymenum*) oder Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*). Die Begrünung ist ggf. durch das Anbringen entsprechender Kletterhilfen zu unterstützen.

**5.3** Nach der Aufgabe der Nutzung als landwirtschaftliches Lohnunternehmen ist die Lärmschutzwand rückzubauen.

**5.4** Die Lärmschutzwand hat von der straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 1,50 bis max. 2,00m einzuhalten (Sichtfeld). Der Abstand der Lärmschutzwand zur Grenze des westlichen Nachbargrundstücks wird auf 4,00m, parallel zum vorderen Grundstücksteil, festgesetzt.

## **6. Grünordnung (§9 (1) Nr. 25 BauGB)**

**6.1** Im Plangebiet vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzungen auf dem Grundstück zu schaffen.

**6.2** Innerhalb der Fläche für Bepflanzungen sind mehrreihige Anpflanzungen standortgerechter Bäume und Sträucher anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

In den Reihen und zwischen und in den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,00-1,20m einzuhalten.

**6.3** Nadelbäume sind lediglich als einzelne, untergeordnete Elemente zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelbäumen in der Ortsrandeingrünung ist unzulässig.

**6.4** Die Bauherren sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der aufgeführten Art und Qualität zu ersetzen. Die Pflanzenqualität der Sträucher soll je nach Art und Größe betragen: 2 x verpflanzt 100-150 cm. Die anzupflanzenden Bäume sollen einen Stammumfang von mind. 16-18 cm haben.

**6.5** Für die Flächen sind folgende Pflanzen zu verwenden:

### **Laubbäume:**

Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Stieleiche, Winter-Linde

Pflanzenqualität mindestens: Hochstamm; 3x verschult, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

### **Heister und Sträucher:**

Spitzahorn, Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Kornelkirsche, Roter-Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Rotbuche, Faulbaum, Esche, Stieleiche, Zitterpappel, Vogelkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Schwarzer Holunder, Eberesche / Vogelbeere, Schneeball, Winter-Linde .

Pflanzenqualität mindestens: 2xverpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150 cm, je 100 qm ein Heister, 2xverpflanzt, mit Ballen, Höhe 200-250 cm.

### **7. Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück soweit zurückzuhalten, dass ein erhöhter Wasserabfluß vermieden wird, oder auf dem Grundstück zu versickern. Für das von den Betriebsflächen abfließende Oberflächenwasser ist sicherzustellen, dass keine Gewässerverunreinigungen ausgehen kann. Eine direkte Zuführung des Oberflächenwassers in den angrenzenden Graben (sog. Gösche) ist unzulässig. Eine Versickerung ist nur über offene, für Sichtkontrollen zugängliche Versickerungseinrichtungen zulässig.

Davon unberührt bleiben sonstige Anforderungen hinsichtlich etwaiger Auffang- und Abscheideanlagen im Zusammenhang mit den Betriebsanlagen.

## Nachrichtliche Hinweise

### Nachrichtliche Hinweise:

#### **Immissionsschutz:**

Die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von tags/nachts 60/45 dB(A) für Dorfgebiete können im Bereich der Zufahrt zum Sondergebiet von der Straße "Kleiner Köven" während der Nachtzeit nicht immer eingehalten werden.

Legt man die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse und deren zulässige Überschreitung bei einzelnen kurzzeitigen Geräuschspitzen zugrunde, so würde im gegenwärtigen baulichen Zustand ohne Lärmschutzmaßnahmen der zulässige

Spitzenpegel von nachts 65 dB(A) überschritten. Die Überschreitung betrüge in diesem Bereich ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen bis zu 6 dB(A).

Beim Umbau oder Abbruch der vorhandenen Bausubstanz mit abschirmender Wirkung für die Nachbarbebauung ist die immissionstechnische Situation vor Ort erneut zu prüfen und nachzuweisen. Auch für den Fall anderer Änderungen ist ggf. eine neue lärmtechnische Beurteilung notwendig. Seitens des Betriebes ist unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans in jedem Fall Sorge zu tragen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen entstehen. Dies gilt auch, wenn die aktuellen Planungen nicht oder in geänderter Form umgesetzt werden.

#### **Altablagerungen:**

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

#### **Wasserwirtschaft:**

Auf dem Grundstück darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser entsprechend dem ATV- Regelwerk A 138 vom Januar 1990 versickert oder verrieselt werden. Sickerschächte sind unzulässig. Niederschlagswasser von privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen oder anderen befestigten Flächen darf nur in 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 Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) einer Erlaubnis.

Die Flächen, von denen das Oberflächenwasser versickert bzw. verrieselt werden soll, darf in keinem Fall mit Pflanzenschutzmitteln (PBSM ö.ä.) behandelt werden.

#### **Denkmalschutz:**

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Keramikscherben, Gruben Urnen o.ä.) gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Landkreis Cuxhaven, untere Denkmalschutzbehörde, im Hause Burg Bederkesa, Tel.: 04745/94 390). Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und von Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).