

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

---

 Dorfgebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung


---

**0,25** Grundflächenzahl  
**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

## 3. Bauweise, Baugrenze

---



o Offene Bauweise

 nur Einzelhäuser zulässig

— · — · — Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen

---

 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie


Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:



Verkehrsberuhigter Bereich



Geh- und Radweg

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 5. Grünflächen

---

 Grünflächen

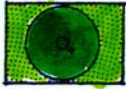


öffentlich



privat

Zweckbestimmung:



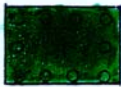
Wiese mit heimischen Obstbäumen



Spielplatz

6. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

---



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen von Obstbäumen

7. Flächen für die Landwirtschaft

---



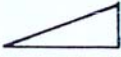
Flächen für die Landwirtschaft

8. Sonstige Planzeichen

---



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Sichtdreiecke, Höhenbeschränkung 0,80 m über Fahrhahnoberkante



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

9. Hinweise

---

— — — Vorgesehene Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.0 Nutzungszulässigkeiten

- 1.1. Für die als Dorfgebiet 1 (MD 1) festgesetzte Fläche sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nur folgende Nutzungen zulässig:
  - sonstige Wohngebäude
  - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- 1.2. Für die als Dorfgebiet 2 (MD 2) festgesetzte Fläche werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen unter § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2.0 Höhengvorgaben für das Dorfgebiet 1 (MD 1)

- 2.1. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses darf max. 0,50 m über Mitte Fahrbahn, der das Grundstück erschließenden Straße nicht überschreiten.
- 2.2. Eine Firsthöhe/Gebäudehöhe von max. 9,0 m darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt ist Mitte Fahrbahn, der das Grundstück erschließenden Straße.

## 3.0 Grundstücksausnutzung für das Dorfgebiet 1 (MD 1)

- 3.1. Überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die für die Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- 3.2. Die Grundstücksflächenzahl von 0,25 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden.
- 3.3. Die Grundflächenzahl darf um weitere 20 % überschritten werden, wenn die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserdurchlässig z.B. mit breitfugig verlegten Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind.
- 3.4. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 900 qm.
- 3.5. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

#### 4.0 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1. Je angefangene 80 qm Verkehrsfläche und im Bereich des Wendehammer ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

- Kastanie (*Aesculus hippocastaneum*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Linde (*Filia cordata*)
- Eiche (*Quernus robur*)

4.2. Auf den neu einzumessenden Baugrundstücken sind pro 200 qm mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder ein Obstbaum und zwei standortgerechte heimische Sträucher zu pflanzen.

##### Obstbäume

Apfel: Gravensteiner, Alkmene, roter, grüner Boskop, Jonagold

Kirschen: Hedelfinger Riesenkirschen, Dönissens Gelbe, Regina, Schattenmorelle

Birnen: Williams Christ, Gellerts Butterbirne

Pflaumen: Wagenheims Frühzwetsche, Hauszwetsche

##### Laubbäume

Eberesche - *Sorbus aucuparia*, Feldahorn - *Acer campestre*,  
Hainbuche - *Carpinus betulus*, Sandbirke - *Betula pendula*,  
Stieleiche - *Quercus robur*

##### Großsträucher

Haselnuß - *Coryllus avellaria*, Schlehe - *Prunus spinosa*,  
Weißdorn - *Crataegus monogyna*, Hainbuche - *Carpinus betulus*,  
Hundsrose - *Rosa caninia*, Roter Hartriegel - *Cornus sanguineum*

4.3. Auf der öffentlichen Grünfläche sollen als Sammelausgleichs- und Ersatzmaßnahme folgende Bäume als Hochstämme angepflanzt werden:

Apfel: Gravensteiner, Alkmene

Kirschen: Hedelfinder Riesenkirsche, Schattenmorelle

Birne: Williams Christ, Gellerts Butterbirne

Pflaume: Wangenheims Frühzwetsche, Hauszwetsche

Die Gemeinde verpflichtet sich die Bäume zu pflanzen und für die Unterhaltung der Fläche zu sorgen

4.4. Der im Südwesten an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzende Pflanzstreifen darf zur Erschließung der Flurstücke 455/162 und 526/163, an einer Stelle, in einer Breite von 5 m, unterbrochen werden.

## 5.0 Oberflächenwasser

Auf den Grundstücken darf nur "nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser" entsprechend dem ATV-Regelwerk A 138 vom Januar 1990 versickert bzw. verrieselt werden. Dieses betrifft insbesondere Gewerbebetriebe.

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten und öffentlichen Verkehrsflächen oder anderen befestigten Flächen darf nur breitflächig oder in Mulden versickert werden. Dies ist erlaubnisfrei. Die Versickerung über besondere bauliche Anlagen oder Einrichtungen wie Sickerschächte etc. ist nur möglich, wenn die Schadstoffe, wie z. B. Kohlenwasserstoffe, durch entsprechende Reinigungsanlagen entfernt und die Parameter der 1. VwV in der zur Zeit geltenden Fassung eingehalten werden. Diese Einleitung bedarf nach dem NWG einer Erlaubnis.

## Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 56 NBauO im MD 1

- 1.0. Die Dächer der Wohngebäude sind als geneigte Dächer mit 35 – 48 Grad auszuführen. Garagen und sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis zu einer Höhe von 2,50 m über Gelände, können auch mit Flachdach errichtet werden. Bezugspunkt für die Höhenvorgabe ist Mitte Fahrbahn, der das Grundstück erschließenden Straße.
- 2.0. Als Dacheindeckung sind bei Hauptgebäuden nur Dachsteine mit rotem und rotbraunem Farbton zulässig (RAL-Nummern 3000 – 3020).
- 3.0. Mauerwerk, Putz und Naturstein sind als Fassadenmaterial zulässig. Materialimitationen z. B. Dekorplatten, hochglänzende Materialien, Aluminium und Waschbeton, glasierte Ziegel und Glasziegel werden als Fassadenmaterialien ausgeschlossen. Kunststoff ist als Fassadenmaterial nur bei Fenstern und Türen zulässig.

Holz ist als Teil der Fassade bei Fachwerk, Fenster und Türen z. B. auch als Giebelverbretterung zulässig.
- 4.0. Die Höhe der Einfriedigung darf höchstens 1,20 m betragen. Einfriedigungen sind als lebende Hecke, wie z.B. aus Rotbuchen, Hainbuchen, Weißdorn, Feldahorn, Eiben und Stechpalmen, als Holzzaun und als Maschendrahtzäune mit einer auf der grundstückszugewandten Seite, gepflanzten, lebenden Hecke zulässig.

### Nachrichtliche Hinweise

- Die Planstraße B ist entsprechend der Straßenverkehrsordnung (StVO) Zeichen 325/326 StVO, auszubauen.
- Von den landwirtschaftlichen Nutzflächen können im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung Emissionen ausgehen. Die Geruchsemissionen sind typisch und ortsüblich und im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.
- Über das Plangebiet verläuft eine 20 KV Leitung

Bei Näherung der Trasse müsse Sicherheitsabstände entsprechend den den VDE-Vorschriften 0210 eingehalten werden.

### Nachrichtlicher Hinweis des Instituts für Denkmalspflege

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bau- oder Bodenfunde (Keramikscherben, Gruben, Urnen o.ä.) gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. (Landkreis Cuxhaven, Untere Denkmalschutzbehörde Tel. 04745/295)  
Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen. ( § 14 Abs. 2 NDSchG )