

**Planzeichenerklärung**  
(PlanzVO 90)

**Art der baulichen Nutzung**



Allgemeine Wohngebiete

**Maß der baulichen Nutzung**

GRZ	Grundflächenzahl (z. B. GRZ 0,2)
Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z. B. I), (m.HB. = mit Höhenbeschränkung als Höchstgrenze)
FH	Firsthöhe
TH	Traufhöhe

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

a

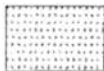
abweichende Bauweise, offen,  
jedoch Längen bis 16 m zulässig

**Verkehrsflächen**



öffentliche Straßenverkehrsfläche  
(Straße „Auf dem Buschberge“)

**öffentliche Grünflächen**



Zweckbestimmung:



Spielplatz

**Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen**

Anpflanzen:



Bäume (Stiel-Eiche)



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

## Erhaltung:



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen  
und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



Einzelbäume (zur Information, nicht im Geltungsbereich  
des Bebauungsplanes)



Baumreihen

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans Nr. 39

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen





Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Bereich der K 29



Sichtdreiecke, Flächen sind von der Bebauung freizuhalten  
(Länge 110 m, Abstand vom Fahrbahnrand der K 29 10 m)

## Textliche Festsetzungen

- 1.) Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 3 und 5 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet sind nicht zulässig.
- 2.) Die Höhenbeschränkung (m.HB.) der größten Firsthöhe FH beträgt 10,0 m über der Oberkante der Straße „Auf dem Buschberge“. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straße „Auf dem Buschberge“. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer.
- 3.) Die Traufhöhe, definiert als der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, darf höchstens 4,5 m betragen. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straße „Auf dem Buschberge“.
- 4.) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf 80 cm über Niveau der Mittelachse der Straße „Auf dem Buschberge“ nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straße „Auf dem Buschberge“.
- 5.) Für die Anpflanzung von Bäumen sind nur standortgerechte, heimische Bäume (z.B. Stiel-Eiche, Feld-Ulme, Schwarz-Erle, Eberesche und Esche) zu verwenden.
- 6.) Auf den neu einzumessenden Baugrundstücken sind pro 200 qm Grundstücksfläche ein Baum (Laubbaum gem. Auflistung in textlicher Festsetzung Nr. 5 oder ein Obstbaum) und pro 200 qm Grundstücksfläche 2 standortgerechte, heimische Sträucher (z.B. Faulbaum, Holunder, Sal-Weide, Wildapfel, Wildbirne, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe und Hunds-Rose) zu pflanzen.
- 7.) Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 8.) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB), Planzeichen , sind in einer Breite von 6 m gemäß dem abgebildeten Pflanzschema zu bepflanzen.
- 9.) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 700 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 10.) Alle im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB (hier Baumreihen und die mit dem Planzeichen  umgrenzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) 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-LG 4 sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), anzuwenden. Bei Abgang sind diese an gleicher Stelle nachzupflanzen. Zufahrten von der Straße „Auf dem Buschberge“ auf die angrenzenden Baugrundstücke sind so anzulegen, daß sie zwischen den Bäumen der Baumreihen liegen und die Bäume nicht beeinträchtigen.

**Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 56 NBauO:**

I.) Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus Gehölzen (Feld-Ahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rot-Buche, Liguster) oder Zäune in Kombination mit Schnitthecken zulässig.

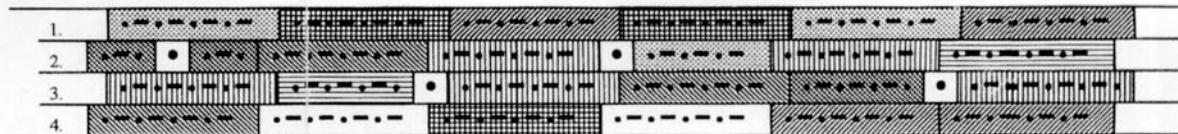
II) Als Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 28° und maximal 47° zulässig.

III.) Die äußeren, vertikalen Bauteile von überdachten Stellplätzen sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

**Pflanzschemata:**  
unmaßstäblich










**Baum- und Strauchpflanzung, 4-reihig**  
Schemalänge ca. 36 m, Schemabreite ca. 6,0 m

Nordseite - Abstand zu den angrenzenden Gartenflächen ca. 1,2 m



Südseite - Abstand zur Plangebietsgrenze mind. 1,2 m

**LEGENDE**

	Quercus robur (Stieleiche)		Salix caprea (Salweide)
	Crataegus monogyna (Weißdorn)		Sorbus aucuparia (Eberesche)
	Prunus spinosa (Schlehe)		Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme)
	Malus sylvestris (Wildapfel)		Rosa canina (Hundsrose)
	Corylus avellana (Haselnuß)		

**Pflanzqualität:**

Bäume: Heister H = 200 - 250 - 300 cm  
 Sträucher: leichte oder verpflanzte Sträucher,  
 mind. 3 Triebe, H = 60 - 100 - 150 cm

**Pflanzabstand:** 1,0 x 1,0 m bis 1,2 x 1,2 m

**Gehölzgruppen:** in der Regel je Gruppe  
 4 bis 15 Gehölze

## **Nachrichtliche Hinweise**

### **-Oberflächenwasserbewirtschaftung:**

Die Straßenentwässerung erfolgt durch einen Straßenseitengraben (Mulde).

Auf den Grundstücken darf nur **nicht** schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser entsprechend dem ATV- Regelwerk A 138 vom Jan. 90 versickert bzw. verrieselt werden. Die Voraussetzung für eine Verrieselung ist die Feststellung des  $k_f$  Wertes und der Abstand zum Grundwasser durch ein Bodengutachten. Sickerschächte sind unzulässig. Die Zuwege und Straßen sind **nicht** mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen und das Oberflächenwasser darf nicht an Ort und Stelle versickern. Das Oberflächenwasser muß breitflächig in die Seitenränder über Mulden oder Sickerflächen laufen und dort versickern.

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen oder anderen besfestigten Flächen darf nur breitflächig oder in Mulden versickert werden. Diese Versickerung ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser das verunreinigt ist, darf grundsätzlich nicht versickert werden. Die Flächen, von denen das Oberflächenwasser versickert bzw. verrieselt werden soll, darf in keinem Fall mit Pflanzschutzmitteln (PBSM) o.ä. behandelt werden.

Hinweis des Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft, Cuxhaven: Nach der Bodenkundlichen Standortkarte stehen Eöden mit der Kennzahl 111 = Geest, stellenweise mäßig trockene, grundwasserbeeinflusste Sandböden und Kennzahl 121 = Geest, mäßig trockene, nährstoffarme, meist steinige Sandböden, verwehbar, an.

Verrieselungsanlagen müssen gepflegt werden und haben bei Böden mit einem  $k_f$ -Wert  $10^{-5}$  eine beschränkte Zeit ihre reibungslose Funktion. Die Versickerung läßt je nach anstehenden Böden nach. Grundstückseigentümer haben evtl. nach einigen Jahren und nachlassender Sickerfähigkeit des Bodens mit Überstauungen bzw. Überschwemmungen zu rechnen.

### **- Altablagerungen**

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

### **- Nieders. Straßengesetz:**

Gem. § 24 Abs. 1 NStrG besteht ein Bauverbot in einer Breite von 20 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße.

### **- nachrichtlicher Hinweis des Instituts für Denkmalpflege:**

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 Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Allgemeine Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und der aufgrund dieser Rechtsgrundlage erlassenen Verordnungen wie z. B.:

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. S. 132),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I Nr. 3).

I. w.:

Niedersächsische Bauordnung 1995 (NBauO) vom 15. Juni 1995 (Nds. GVBl. S. 158),

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 2. Juli 1990 (Nds. GVBl. S. 235).

Die ergänzenden Rechtsvorschriften aufgrund anderer Gesetze.