

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 90)

Planzeichenerklärung (PlanzV 90):

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 8 BauNVO)



GE Gewerbegebiet

2. Bauweise,
Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze

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

Z = I	Vollgeschosse als Höchstmaß I
GRZ	Grundflächenzahl 0,8
FH	Firsthöhe = 11 m, s. textliche Festsetzung Nr. 4

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB), s. textliche Festsetzung Nr. 6



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), s. textl. Festsetzung Nr. 7

5. Sonstige Planzeichen



Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 63 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Hinweise:

a) - Altablagerungen

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

b) - nachrichtlicher Hinweis der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven:

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

c) - Landwirtschaft:

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung Emissionen ausgehen. Die Geruchsemissionen sind typisch und ortsüblich und im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

d) - 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.

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.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 84 NBauO:

Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der der nachfolgenden örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 NBauO). In diesen Fällen kann ein Ordnungswidrigkeiten- Verfahren eingeleitet und ein Bußgeld verhängt werden.

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den befestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

Textliche Festsetzungen

1.) In dem Gewerbegebiet GE sind gem. § 8 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.


Der Vertrieb von Eigenprodukten oder Produkten welche typischerweise im Sortiment des jeweiligen Handwerksbetriebes oder des handwerksähnlichen Betriebs enthalten sind, ist zulässig, soweit die Verkaufsflächen den sonstigen Nutzflächen des Betriebs untergeordnet sind.

2.) Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO, „Vergnügungstätten“, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3.) Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO „Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“, i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ist in dem Baugebiet allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

4.) Eine maximale Firsthöhe bzw. Oberkante der Gebäude mit Flachdächern von 11 m über dem Niveau der Mitte der Fahrbahn der Straße, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient, darf nicht überschritten werden. Als Bezugspunkt gilt die OK der Straße „Neues Moor“ vor dem Haus Nr. 3. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer, bzw. die Oberkante der Gebäude bei Flachdächern.

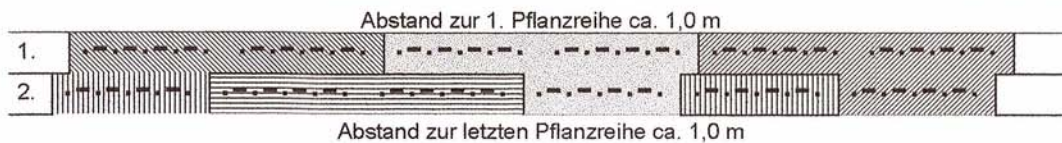
5.) Versorgungsleitungen für die Stromversorgung und die Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

6.) In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB), Planzeichen , sind folgende Maßnahmen umzusetzen:


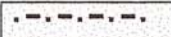

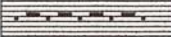






Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Nordseite des Geltungsbereiches A mit einer Breite von 3 m ist gemäß dem folgenden Pflanzschema zu bepflanzen.

Pflanzschema: Baum- und Strauchpflanzung: 2 reihig
(Schema unmaßstäblich)

Schemalänge ca. 36 m
Schemabreite ca. 3 m



Legende zu den Pflanzschemata

	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)		Feld-Ulme (<i>Ulmus carpinifolia</i>)
	Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)		Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)		Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)		Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)		
	Grauweide (<i>Salix cinerea</i>)		

Pflanzqualität:

Bäume: Heister H = 200 - 250 - 300 cm

Pflanzenabstand: 1,0 x 1,0 m bis 1,2 x 1,2 m

Sträucher: leichte oder verpflanzte Sträucher, mind. 3 Triebe, H = 60 - 100 - 150 cm









Gehölzgruppen: in der Regel je Gruppe 4 bis 15 Gehölze

Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Ostseite des Geltungsbereiches A mit einer Breite von 5 m sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

a) Anlage einer Wallhecke entlang der östlichen Grenze des Gewerbegebietes, Wallfußbreite 2,8 m, Endhöhe mind. 1,0 m, mit einer dreireihigen Pflanzung gemäß Pflanzschema bzw. Pflanzenliste, Pflanzung möglichst im Herbst.

Für die Bepflanzung ist eine Fertigstellungspflege (1 Vegetationsperiode) und eine Entwicklungspflege (2 Vegetationsperioden) sowie einer anschließenden Erfolgskontrolle zum Ende der Vegetationsperiode (September) vorzusehen.

LEGENDE

	Stiel-Eiche		Haselnuss
	Weißdorn		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

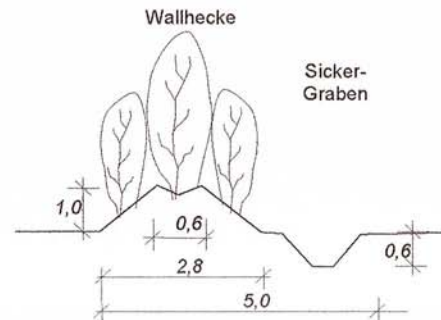
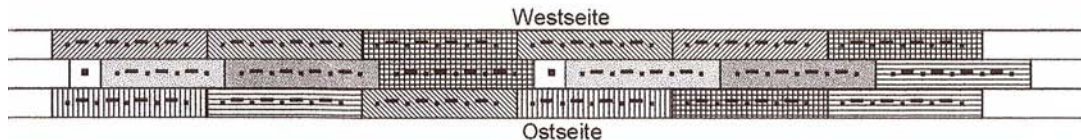


Abb. 1: Aufbau einer Wallhecke
(Querschnitt)

Pflanzschema Wallhecke - 3-reihig (unmaßstäblich, Schemalänge ca. 36 m



b.) Anlage eines Sickergraben entlang der Ostseite der Wallhecke (ackerseitig), Tiefe ca. 0,6 m, Sohlbreite ca. 0,6 m, Gesamtbreite ca. 1,8 m, zur Aufnahme des Oberflächenwassers vom angrenzenden Acker.

Die Bepflanzungen sind auf den jeweiligen Grundstücken spätestens in dem folgenden Jahr nach Bezug des zugehörigen Gebäudes durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wieder herzustellen.

1.) Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB), im Geltungsbereich B "Fläche für Kompensationsmaßnahmen), ist mit Ausnahme von Lichtungsflächen (s. Pkt. 3 unten) die Aufforstung mit Waldrand- und Dornengehölzen mit eingestreuten Bäumen der I. und II. Ordnung nach den Regeln der forstlichen Praxis umzusetzen:

- a.) Anlage einer umlaufenden Saumzone mit extensiv gepflegter Gras-Krautflur in einer Breite von ca. 3 m zwischen Flurstücksgrenze und erster Pflanzreihe. Die Fläche ist mit einer standortgerechten Gras-Krautmischung anzusäen und mit einer 1-maligen Mahd im Herbst, frühestens ab 15. September, zu pflegen.
- b.) Pflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen entsprechend der im Umweltbericht aufgeführten Pflanzenarten, -anteilen und Qualitäten unter Verwendung herkunftsgesicherter Forstpflanzen sowie einer bedarfsgerechten Bodenvorbereitung, Pflanzung und Anwuchspflege von ca. 3 Jahre (Fertigstellungspflege (1 Vegetationsperiode), Entwicklungspflege (2 Vegetationsperioden) mit anschließender Erfolgskontrolle zum Ende der Vegetationsperiode (September) vorzusehen.
- c.) Einzäunung der Aufforstungsflächen mit einem ca. 1,8 - 2,0 m hohen Wildschutzzaun als Schutz gegen Wildverbiss für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren. Das Wildschutzgeflecht ist ggf. leicht einzugraben.

Die Rohbodenflächen z.B. Innerhalb der Aufforstungsflächen, sind wie folgt anzulegen.

d.) Der Oberboden ist abzuschleppen und als flache, übermähbare Erhöhung im Bereich der Saumzonen einzubauen.

e.) Auf der abgeschobenen Fläche ist die Entwicklung von Sukzessionsflächen/ Eigenentwicklung zuzulassen.

Vor Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist eine Detail-Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.