

Planzeichenerklärung (PlanZ 90):

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

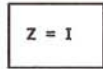


Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

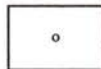


Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

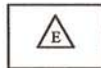


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



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

FH maximale Firsthöhe, s. textl. Festsetzungen

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



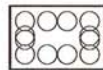
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

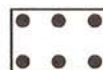


Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



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

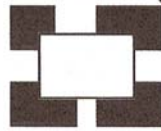


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)




vorhandene, geschützte Wallhecke § 22 NAGBNatSchG (zu § 29 BNatSchG)

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs des
Bebauungsplanes Nr. 66
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

WA	
GRZ 0,2	Z = I FH = 10 m
	o

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990).

Textliche Festsetzungen

1.) Die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3.) Eine maximale Firsthöhe von 10 m über dem Niveau der Mitte der Fahrbahn der Straße, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient, darf nicht überschritten werden. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straße (OK fertiggestellte Straße), die zur Erschließung des Baugrundstückes dient. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer.

4.) In den an den öffentlichen Verkehrsflächen der Straße „Am Milchberg“ angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze („Carports“) und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.

5.) Auf den neu einzumessenden Baugrundstücken sind pro 200 qm mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum und zwei standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen, z. B.

Laubbäume: Eberesche - Sorbus aucuparia, Mährische Vogelbeere - Sorbus aucuparia moravica, Feldahorn - Acer campestre, Hainbuche - Carpinus betulus, Sandbirke - Betula pendula, Stieleiche - Quercus robur, Salweide - Salix caprea

Großsträucher: Haselnuss - Corylus avellana, Schlehe - Prunus spinosa, Weißdorn - Crataegus monogyna, Hainbuche - Carpinus betulus, Hundsrose - Rosa canina


Obstbäume: Apfel: Gravensteiner, Alkmene, roter, grüner Boskop, Jonagold, Holsteiner Cox, James Grieve, Elstar

Kirschen: Hedelfinger Riesenkirsche, Dönissens Gelbe, Regina, Schattenmorelle

Birnen: Williams Christ, Gellerts Butterbirne

Pflaumen: Wangenheims Frühzwetsche, Hauszwetsche

Die Bepflanzungen sind spätestens in dem folgenden Jahr nach Bezug des zugehörigen Wohngebäudes durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.



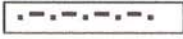




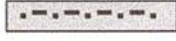
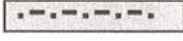
6.) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB), Planzeichen , sind in der im Bebauungsplan festgesetzten Breite gemäß dem folgenden abgebildeten Pflanzschema zu bepflanzen.

PFLANZSCHEMA - BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNG: 3- REIHIG
unmaßstäblich

Schemalänge ca. 36 m,
Schemabreite ca. 5,0 m



LEGENDE

	Stiel-Eiche		
	Haselnuß		Hainbuche
	Weißdorn		Hundsrose
	Schlehe		Eberesche
	Salweide		Wildapfel/ Wildbirne
Pflanzqualität:		Pflanzabstand: ca. 1,2 x 1,2 m	
Bäume: 2xv. Heister,	H = 200 - 250 - 300 cm	Gehölzgruppen:	in der Regel je Gruppe
Sträucher: 2xv.	H = 60 - 100 - 150 cm		4 bis 15 Gehölze

Die Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach in Kraft treten des Bebauungsplanes durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

7.) Wallhecken sind gemäß § 29 BNatSchG bzw. § 22 NAGBNatSchG geschützt.

Sie dürfen gärtnerisch nicht genutzt werden. Ihre charakteristische Eigenart darf nicht durch die Bepflanzung mit Ziergehölzen und Gartenpflanzen beeinträchtigt werden. Für die Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Im Bereich der Wallhecke entlang der Straße „Am Milchberg“ ist je Baugrundstück nur eine Ein-/ Ausfahrt in einer Breite von max. 3,5 m zulässig. Hinweis des Naturschutzamtes: Bei der Beeinträchtigung der Wallhecke entlang der nördlichen Plangebietsgrenze im Zuge der Herstellung von 3 Zufahrten ist darauf zu achten, dass nach Möglichkeit keine Großbäume (insbesondere die prägenden Eichen) beseitigt werden. Es sind bereits vorhandene Strukturen und Lücken zwischen den Großbäumen zu nutzen.

8) Im Bereich der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB) ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Die Herausnahme von einzelnen Bäumen, z.B. mit einem Schiefstand, ist in Abstimmung mit der UNB möglich.

Es ist eine extensive Unterhaltung möglich unter Beibehaltung eines typischen Waldbodens mit Laubschicht, Totholz und natürlicher Boden - und Strauchvegetation.

9.) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 800 m² festgesetzt.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 84 NBauO:

Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der den nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO). In diesen Fällen kann ein Ordnungswidrigkeiten- Verfahren eingeleitet und ein Bußgeld verhängt werden.

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

Auf den Grundstücken darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser entsprechend dem ATV- Regelwerk A 138 versickert bzw. verrieselt werden. Sickerschächte sind unzulässig. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen oder anderen befestigten Flächen darf nur breitflächig oder in Mulden versickert werden. Dies ist erlaubnisfrei. Die Flächen, von denen das Oberflächenwasser versickert oder verrieselt werden soll, dürfen in keinem Fall mit Pflanzenschutzmitteln o.ä. behandelt werden.

Nachrichtliche Hinweise:

- Altablagerungen

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

- nachrichtlicher Hinweis der Archäologischen Denkmalpflege:

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

- Landwirtschaft:

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

- 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.

Nicht verunreinigtes 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 Pflanzschutzmitteln (PBSM) o.ä. behandelt werden.