

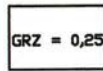
Planzeichenerklärung (PlanZ 90):

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

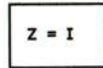


Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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

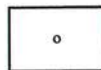


Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

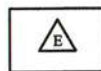


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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. Festsetzung Nr. 3

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



Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB),



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

5. 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)



Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)




Gehölzstreifen, s. textliche Festsetzung Nr. 6

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 69 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990)

MD	
GRZ 0,25	
Z = 1 FH = 10 m	O

Textliche Festsetzungen

1.) Die Ausnahme unter § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO ist 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 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,

Feldahorn - Acer campestre, Hainbuche - Carpinus betulus, Sandbirke - Betula pendula,

Stieleiche - Quercus robur, Salweide - Salix caprea

Sträucher: Haselnuss - Corylus avellana, Schlehe - Prunus spinosa, Weißdorn - Crataegus monogyna, Hundsrose - Rosa canina, Stechpalme - Ilex aquifolium ,


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.) Im Bereich des Gehölzstreifens, Planzeichen , sind in der im Bebauungsplan festgesetzten Breite ein- bis zweireihige Pflanzungen mit Rote Sommerspiere (Spiraea x bumalda), Kranzspiere (Stephanandra), Zwerg-Liguster (Ligustrum vulgare 'Lodense'), Mahonie (Mahonia aquifolium), Potentilla fruticosa, Zierquitte (Chaenomeles), Japanische Hülse (Ilex crenata) vorzusehen.

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

7.) Alle im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB 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-LP 4 sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), anzuwenden. Bei Abgang sind diese an gleicher Stelle nachzupflanzen (Hochstamm, StU mindestens 10 - 12 cm).

8.) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 900 m² festgesetzt.

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.

- nachrichtlicher Hinweis der unteren Denkmalschutzbehörde:

Das auf dem angrenzenden Flurstück 623/197 befindliche Wohnhaus steht als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz. Es ist als Baudenkmal im Sinne des § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der zur Zeit gültigen Fassung in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen aufgenommen worden.

Gemäß § 10 NDSchG unterliegen die Errichtung, Beseitigung oder Änderung von baulichen Anlagen in der näheren Umgebung des Denkmals einer Genehmigungspflicht der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven.

Ist für eine Maßnahme eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich, so umfasst diese bereits die Genehmigung nach § 10 NDSchG.

Nähere Auskünfte hierzu erteilt die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven (Ansprechpartnerin ist Frau Dipl. Ing. Greiner, Tel.: 04721 -662461).

- 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 Pflanzenschutzmitteln (PBSM) o.ä. behandelt werden.

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll, sofern möglich, das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück 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.

- Besonderer Artenschutz (BA):

- BA 1 Die Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz sind einzuhalten. Im Vorfeld vorgesehener Schnittmaßnahmen und Rodungen von Bäumen und Gehölzbeständen ist dafür Sorge zu tragen, dass die Bestimmungen des § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz) eingehalten werden.
Daher ist vor einer Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase das Baufeld auf Nistplätze zu überprüfen und die zu fällenden Bäume vor einer Beseitigung durch fachkundige Personen artenschutzrechtlich zu überprüfen. Sollten Gelege oder Jungvögel vorhanden sein, so ist die Baufeldräumung erst nach dem Flüggewerden der Jungen durchzuführen.
Sollten Gelege oder Jungvögel vorhanden sein, so ist die Baufeldräumung erst nach dem Flüggewerden der Jungen durchzuführen. Sollte zwischen der Baufeldräumung und dem Baubeginn eine längere Zeit liegen, so ist vor Baubeginn eine erneute Überprüfung erforderlich, sofern nicht geeignete Vergrümmungsmaßnahmen durchgeführt wurden.
- BA 2 Ist nicht auszuschließen, dass sich Habitate besonders oder streng geschützter Tierarten in den betroffenen Bäumen befinden, so ist die untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren, um die weitere Vorgehensweise zu erörtern.
- BA 3 Schnitt- und Rodungsmaßnahmen am Gehölz-/ Baumbestand in der freien Landschaft sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./ 29. Februar des Folgejahres durchzuführen.
- BA 4 Sollten Fledermausquartiere vorhanden sein, sollten die Bäume im Oktober gefällt werden, um zu vermeiden, dass evtl. vorhandene Baumhöhlen in den zu rodenden Bäumen als Winterquartier für Fledermäuse genutzt werden.
- BA 5 Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten Bau vorbereitende Maßnahmen im zeitigen Frühjahr erfolgen.

- nachrichtlicher Hinweis des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben