

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)

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

a

abweichende Bauweise, offen, jedoch Längen bis 16 m zulässig

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



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



neu anzulegende Wallhecke

Erhaltung:



Einzelbäume

Sonstige Planzeichen




Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



20-kV-Freileitung

Textliche Festsetzungen

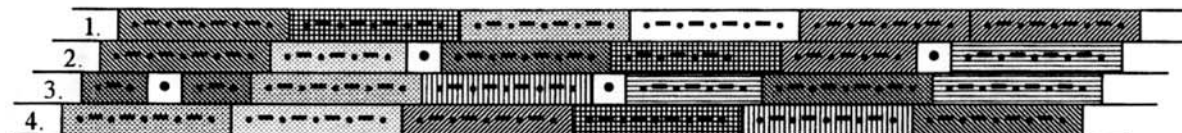
- 1.) Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 5 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet sind nicht zulässig.
- 2.) Die Höhenbeschränkung (m.HB.) der größten Firsthöhe FH beträgt 10,0 m über der Oberkante des „Eichhofsberger Weges“. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse des „Eichhofsberger Weges“. 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 des „Eichhofsberger Weges“.
- 4.) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf 80 cm über Niveau der Mittelachse des „Eichhofsberger Weges“ nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse des „Eichhofsberger Weges“.
- 5.) Auf den neu einzumessenden Baugrundstücken sind pro 200 qm Grundstücksfläche ein Baum (Laubbaum z.B. Stiel-Eiche, Feld-Ulme, Schwarz-Erle, Eberesche, Rotbuche und Esche oder ein Obstbaum) und pro 200 qm Grundstücksfläche 2 standortgerechte, heimische Sträucher (z.B. Sal-Weide, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Gewöhnlicher Schneeball und Hunds-Rose) zu pflanzen.
- 6.) In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.
- 7.) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB), Planzeichen , sind in einer Breite von 5 m gemäß dem abgebildeten Pflanzschema zu bepflanzen.

Pflanzschema











BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNG:

Schemabreite 5,0 m, 4- REIHIG

Schemalänge ca. 45 m




LEGENDE

	Stiel-/ Trauben-Eiche	Pflanzqualität:
	Strauch-Weide	Bäume: 2xv. Heister, 200 - 250 - 300 cm
	Weißdorn	Sträucher: H = 60 - 100 - 150 cm
	Wildbirne/ Wildapfel oder Schneeball	Pflanzabstand:
	Schlehe	zwischen den Reihen: ca. 1,2 m
	Wildrose	in der Reihe ca. 1,5 m
	Holunder	Gehölzgruppen:
	Hainbuche oder Eberesche	je Gruppe 4 bis 15 Stück
	Feld-Ahorn	
	Haselnuß oder Faulbaum	

- 8.) Die Mindestgröße der neu zu schaffenden Baugrundstücke wird auf 1.200 m² festgesetzt.

9.) 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-LG 4 sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), anzuwenden. Bei Abgang sind diese an gleicher Stelle nachzupflanzen.

10.) Die neu zu erstellende Wallhecke, Planzeichen , ist mit Mutterboden in einer Sohlbreite von ca. 2,5 m und einer Höhe von 0,80 m anzulegen, so daß nach dem Setzen des Bodens sich eine Wallhöhe von ca. 0,60 m bis 0,70 m einstellen wird. Die Gratbreite soll ca. 0,50 m bis 0,60 m betragen.

Der ca. 43 m lange Walkkörper ist wie folgt zu bepflanzen:

a) Brombeere (*Rubus gratus*) - 20 Stück, b) Vogelkirsche (*Prunus avium*) - 2 Stück, c) Moorbirke (*Betula pubescens*)- 2 Stück, d) Stieleiche (*Quercus robur*)- 2 Stück, e) Eberesche (*Sorbus aucuparia*)- 2 Stück, f) Schlehe (*Prunus spinosa*)- 13 Stück, g) Ohrweide (*Salix aurita*)- 2 Stück und h) Faulbaum (*Frangula alnus*) -2 Stück.

Die Anpflanzungen sind auf dem Grat und in der Böschung vorzunehmen. Die Arten b) bis h) sind im Wechsel auf dem Walkkörper verteilt anzupflanzen. Die Brombeeren sind sporadisch unterzupflanzen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 56 NBauO:

I) Als Grenzeinfriedungen, in den Bereichen in den keine Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. auch textliche Festsetzung Nr. 7) und keine Neuanlage einer Wallhecke festgesetzt sind, sind nur Heckenpflanzungen aus Gehölzen (Feld-Ahorn, Hainbuche, Rot-Buche, Liguster) oder als Holzzaun zulässig.

II) Als Dächer der Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 45° zulässig. Die Dacheindeckung hat mit Ton- oder Betonpfannen in den Farben rot, braunrot oder graubraun zu erfolgen.

III.) Ziegelmauerwerk (Klinker) ist nur in den Farben rot oder braunrot zulässig. Außenmauerwerk aus weißen Steinen ist unzulässig. Putzfassaden dürfen bei Anstrichen von weißen bis hellbraunen Farbtönen nicht abweichen. Es sind folgende Farbtöne zu wählen: RAL Nr. 1013, 1014, 1015, 1001, 7032, 7035, 9001, 9002 und 9010.

Nachrichtliche Hinweise

-Oberflächenwasserbewirtschaftung:

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 befestigten 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 steht in Stinstedt Ortsmitte der Boden mit der Kennzahl 125 = Geest, frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtlich im Unterboden. Bei lehmigem Untergrund ist eine problemlose Versickerung nicht möglich. 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. Ein Regenwasserkanal ist von der Gemeinde zur Zeit nicht vorgesehen.

- Altablagerungen

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

- 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).

- Landwirtschaft:

Auf die in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen wird hingewiesen. Der Wohnnutzer muß die Immissionen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft dulden.

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 1986 (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.