

Planzeichenerklärung (PlanzV 90):

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



allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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



Baugrenze

o offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig: E

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

Z = 1 Vollgeschosse als Höchstmaß 1

GRZ Grundflächenzahl 0,3

FH Firsthöhe = 10 m, s. textliche Festsetzung Nr. 2

3. 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. 7)

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 38, 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)




öffentliche Grünfläche: hier Straßenverkehrsgrün mit Entwässerungsmulde (s. textliche Festsetzung Nr. 10)

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 90)

| | |
|-------------------|--------|
| WA | |
| GRZ 0,3 | ○ |
| Z = 1 FH = 10m | △ E |

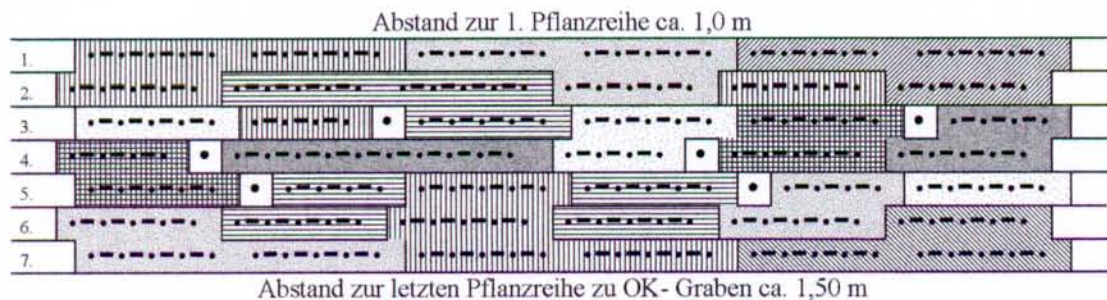
Textliche Festsetzungen

- 1.) Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 3 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2.) Die Höhenbeschränkung der größten Firshöhe FH beträgt 10,0 m über der Oberkante der „Ortsstraße“. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der „Ortsstraße“. Die Firshöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer.
- 3.) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf 80 cm über Niveau der Mittelachse der „Ortsstraße“ nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der „Ortsstraße“.
- 4.) 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. Sal-Weide, Grau-Weide, Haselnuß, Weißdorn, Gewöhnlicher Schneeball und Hunds-Rose) zu pflanzen.
- 5.) Für die Anpflanzung von Bäumen sind nur standortgerechte, heimische Bäume (z.B. Stiel-Eiche, Schwarz-Erle, Eberesche, Moorbirke und Esche) zu verwenden.
- 6.) In den an die „Ortsstraße“ angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) 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 10 m gemäß dem abgebildeten Pflanzschema zu bepflanzen .








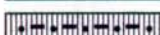

Pflanzschema

Baum- und Strauchpflanzung: 7 reihig
unmaßstäblich

Schemalänge ca. 36 m
Schemabreite ca. 10 m



LEGENDE

| | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|  | Stiel-Eiche |  | Haselnuß |  | Grauweide |
|  | Hundsröse |  | Eberesche |  | Schwarzerle |
|  | Weißdorn |  | Schneeball | | |
|  | Salweide | | | | |
| Pflanzqualität: | | Pflanzabstand: | | Gehölzgruppengröße: | |
| Bäume mind.: | Heister, H = 200 - 250 - 300 cm | ca. 1,0 x 1,0 m | | je Gruppe 4 bis 15 Stück | |
| Sträucher mind.: | 1 oder 2xv., H = 60 - 100 - 150 cm | | | | |

- 8.) Die Mindestgröße der neu zu schaffenden Baugrundstücke wird auf 900 m² festgesetzt.
- 9.) Versorgungsleitungen für die Stromversorgung und die Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.
- 10.) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Straßenverkehrsgrün) sind fünf standortgerechte, heimische Laubbäume (z.B. Stiel-Eiche, Schwarz-Erle, Linde, Hain- Buche, Eberesche und Esche) an der Seite zu den Grenzen der Baugrundstücke zu pflanzen (mind. STU 12- 14 cm). Bei Abgang sind diese Bäume nachzupflanzen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 56 NBauO:

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

I) Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus Gehölzen (Feld-Ahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rot-Buche, Liguster) oder Zäune in Kombination mit Schnitthecken zulässig. Wallanlagen als Grundstückseinfriedung sind an der Seite zur „Ortsstraße“ nicht zulässig.

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

III.) 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.

Nachrichtliche Hinweise

a) - 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 Pflanzschutzmitteln (PBSM) o.ä. behandelt werden.

b) 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.