

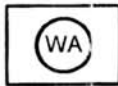
Planzeichenerklärung

(PlanzVC 90)

Art der baulichen Nutzung



Kleinsiedlungsgebiete



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)
FH	Firsthöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

a

abweichende Bauweise, offen, jedoch Längen bis 16 m zulässig

Grünflächen

private Grünfläche
Zweckbestimmung:



Gartenland

öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:



Spielplatz

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

Anpflanzen:



Bäume (z.B. Stiel-Eiche)



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

Erhaltung:



Einzelbäume und



Baumreihen (siehe textliche Festsetzung Nr. 10)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 38




Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen, hier zur Erreichbarkeit der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

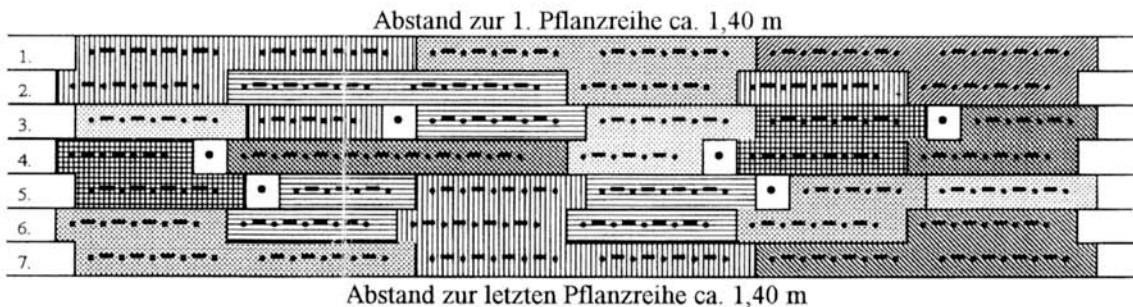
Textliche Festsetzungen

- 1.) Die Ausnahmen gemäß § 2 Abs. 3 Ziff. 2 und 3 BauNVO für die Kleinsiedlungsgebiete sind nicht zulässig.
- 2.) Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 3 und 5 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet sind nicht zulässig.
- 3.) Die Höhenbeschränkung (m.HB.) der größten Firsthöhe 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 Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer.
- 4.) 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“.
- 5.) Für die Anpflanzung von Bäumen sind nur standortgerechte, heimische Bäume (z.B. Stiel-Eiche, Feld-Ulme, Schwarz-Erle, Eberesche, Moorbirke und Esche) zu verwenden.
- 6.) 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, Schlehe, Gewöhnlicher Schneeball und Hunds-Rose) zu pflanzen.
- 7.) In den an die „Ortsstraße“ angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.
- 8.) 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.








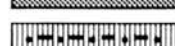
Pflanzschema

Baum- und Strauchpflanzung: 7 reihig
unmaßstäblich

Schemalänge ca. 36 m
Schemabreite ca. 10 m



LEGENDE

•	Stiel-Eiche		
	Haselnuß		Feldulme
	Schlehe		Eberesche
	Weißdorn oder Hundsrose		Schwarzerle
	Strauchweide wie Sal-, Grauweide		Schneeball

Pflanzqualität:

Bäume mind.: Heister, H = 200 - 250 - 300 cm
Sträucher mind.: 1 oder 2xv., H = 60 - 100 - 150 cm

Pflanzabstand:

ca. 1,2 x 1,2 m

Gehölzgruppengröße:

je Gruppe 4 bis 15 Stück

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

10.) 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.

11.) Im Bereich der „privaten Grünfläche- Gartenland“ sind bauliche Anlagen unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 56 NBauO:

I) Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus Gehölzen (Feld-Ahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rot-Buche, Liguster) oder Zäune in Kombination mit Schnithecken zulässig.

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

III.) Die äußeren, vertikalen Bauteile von überdachten Stellplätzen sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

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 besetzten 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 (PFSM) o.ä. behandelt werden.

- 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).

Allgemeine Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) bzw. der Neufassung vom 27.08.1997 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 1995 (NBauO) vom 15. Juni 1995 (Nds. GVBl. S. 158),

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 2. Juli 1990 (Nds. GVBl. S. 235).

Die ergänzend an Rechtsvorschriften aufgrund anderer Gesetze.