

# Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90).

## I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB und §§ 16, 17, 19, 20, 21 BauNVO)

**0,3**

Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,3) als Höchstmaß

**I**

Zahl der Vollgeschosse (z.B. eingeschossig) als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)



Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9(1)4 und 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrt mit Angabe der zulässigen Breite in Meter (z.B. 3 m)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

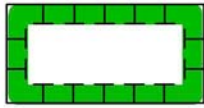


Private Grünfläche

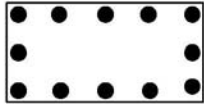
Siedlungsgehölz

Zweckbestimmung: Siedlungsgehölz

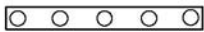
## Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1)20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)



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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; hier: "Wallhecke" (§ 9(1)25a BauGB)



Erhaltung: Bäume

### Sonstige Planzeichen

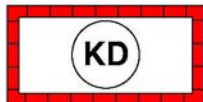


Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1)21 BauGB)



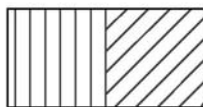
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

## II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)



Kulturdenkmal (§ 3(1) NDSchG)  
Umgrenzung eines Bereichs, in dem mit Bodenfunden zu rechnen ist (s. Hinweis 1 Bodendenkmale)

## III. Kennzeichnungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

# Textliche Festsetzungen

Für die Ausführung dieses Bebauungsplans gelten nachstehende textliche Festsetzungen:

## 1. Überschreitung der GRZ (§ 19(4)3 BauNVO)

Die gem. § 19(4)2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für die einzelnen Baugrundstücke ausgeschlossen. Lediglich die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (Gemeinschaftszufahrten) sind von diesem Ausschluss ausgenommen. Deren Versiegelung ist bei einer Länge von bis zu 46,7 m und bis zu einer Breite von 4 m für die Fahrbahn vollständig als Überschreitung der festgesetzten GRZ zulässig.

## 2. Stellung von Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9(1)2 BauGB (§§ 12(6) u. 23(5) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (ausserhalb der Baugrenzen) ist die Errichtung von Garagen, Carports und andere Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die Gebäude sind, unzulässig.

## 3. Gemeinschaftszufahrten (§ 9(1)4 und 11 BauGB)

Für die Grundstücke, die an einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastenden Fläche angrenzen, sind gemeinschaftliche Grundstückszufahrten auf den GFL-Flächen vorgeschrieben. Die vorderen Grundstücke, die direkt am Oberweg liegen, sind dabei mit eingeschlossen.

## 4. Grünordnung (§ 9(1)15,20,25 und § 9(1a) BauGB)

### 4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die als Entwicklungsbereich nach § 9(1)20 BauGB festgesetzte Fläche mit der vorhandenen Senke und dem gemäß § 28b NNatG besonders geschützten Flutrasen (GF-CUX 2217/003) soll mittelfristig von einem artenarmen Intensivgrünland trockener Standorte (GIT) zu einem mesophilen Grünland (GM) entwickelt werden.

Im Norden und im Osten der Fläche sind 3 m breite Wallhecken herzurichten und dauerhaft der Sukzession zu überlassen. Im übrigen ist die Fläche einschliesslich des Flutrasens für eine extensive Nutzung als Wiese bestimmt.

Die Wiese ist einmal jährlich jeweils nach dem 1. Juli einer Mahd zu unterziehen. Das dabei anfallende Mahdgut ist vollständig abzufahren. Die Verwendung mineralischer oder organischer Dünger, einschliesslich Gülle, sowie von Kalk oder Biozide ist unzulässig. Es dürfen weder Reliefmeliorationen oder Umbrüche vorgenommen werden. Neu-, Reparatur- oder Nachsaaten sind ebenfalls unzulässig. Jegliche Bodenbearbeitung ist zu unterlassen.

### 4.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Sowohl die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Siedlungsgehölz" als auch die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 2 m<sup>2</sup> der zu bepflanzenden Fläche ist mindestens ein Laubgehölz entsprechend der nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen.

### 4.3 Liste der standorttypischen Gehölze

Bäume:

- Hainbuche	Carpinus betulus
- Esche	Fraxinus excelsior
- Sandbirke	Betula pendula
- Stieleiche	Quercus robur
- Ulme	Ulmus laevis
- Weißweide	Salix alba
- Bruchweide	Salix fragilis

Sträucher:

- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Korbweide	Salix viminalis
- Purpurweide	Salix purpurea
- Schlehe	Prunus spinosa
- Salweide	Salix caprea
- Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
- Weißdorn	Crataegus monogyna
- Hundsrose	Rosa canina
- Hasel	Corylus avellana

### 4.4 Zulässige Rodungen bei Grundstückszufahrten

In den Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entlang der Straße Oberweg sind Rodungen der Wallhecke für die gemeinsamen Grundstückszufahrten mit einer Breite von höchstens 4 m an den in der Planzeichnung vorgesehenen Stellen ohne besonderen Ausnahmeantrag zulässig.

Abweichungen von den in der Planzeichnung vorgesehenen Stellen für die Zufahrten sind ausnahmsweise zulässig, vorausgesetzt, dass von den mit Einzelerhaltungsgeboten festgesetzten Bäumen ein Mindestabstand von 5 m (zwischen Stamm und Zufahrt) eingehalten wird. Ein Antrag auf Ausnahme ist erforderlich. Unzulässig ist die Abweichung von der nach § 9(1)4 / 11 BauGB festgesetzten Zufahrt südlich des Grundstücks Oberweg Nr. 14 im Bereich der Baum-Wallhecke mit Eichen.

Für die Einfahrt eines Grundstückes (im Norden des Geltungsbereiches), das nicht direkt an dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte liegt und deshalb eine eigenständige Zufahrt vom Oberweg benötigt, ist deren Durchführung durch die anzupflanzende Wallhecke mit einer maximalen Breite von 3 m ohne Ausnahmeantrag zulässig.

### 5. Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (**GFL**) umfassen die Befugnis der Grundeigentümer von den hinteren Grundstücken zur Herstellung und Nutzung einer gemeinsamen Grundstückszufahrt mit den notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen über die vorderen Grundstücke hinweg.

Das ganz im Süden festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zusätzlich durch ein Geh- und Leitungsrecht (**GL**) überlagert. Dieses Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Nordholz einen öffentlichen Gehweg mit der erforderlichen Beleuchtung herzustellen und zu unterhalten.

## **Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung Äussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 56(1) NBauO)**

### **1. Dächer**

Für die Hauptdachflächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° zugelassen. Für untergeordnete Dachelemente, wie z.B. Dachgauben, sind größere Dachneigungen zulässig.

Ausnahmen: Für Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO oder Garagen bzw. Carports mit einer Grundfläche von max. 45 m<sup>2</sup> sowie für begrünte Dächer, können geringere Dachneigungen als 30° zugelassen werden.

### **2. Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaße**

- Traufhöhe max. + 3,5 m;
- Firsthöhe max. + 12,0 m.

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen gilt die Mitte der Fahrbahn von der das Gebäude erschlossen wird, rechtwinklig zur Mitte der straßenseitigen Hauptfassade.

## **Hinweise**

### **1. Bodendenkmale**

Im nördlichen Teil des Plangebietes liegt ein mittel/jungsteinzeitlicher Werkplatz (Nr. der Archäologischen Landesaufnahme: Nordholz 17). Westlich außerhalb des Plangebietes liegen darüber hinaus eine vorgeschichtliche Fundstelle (AL-Nr.: Nordholz 19) sowie zahlreiche Grabhügel (AL-Nr.: 20-22, 36-38, 42).

Erdarbeiten im nördlichen Teil des Plangebietes dürfen daher nur in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven durchgeführt werden. Termine hierfür sind mindestens 2 Wochen vorher und im Einvernehmen mit der Archäologischen Denkmalpflege (im Hause Museum Burg Bederkesa, Amtsstr. 17, 27624 Bad Bederkesa, Tel.: 04745 9439-0) zu vereinbaren. Bei Nichteinhaltung dieser Frist kann es u.U. zu Verzögerungen beim Beginn der Maßnahme kommen. Der Bodenabtrag hat mit einem Bagger mit breiter, glatter Schaufel zu erfolgen.

### **2. Genehmigung und Kennzeichnung von Baukränen**

Der Geltungsbereich dieses B-Plans liegt unterhalb der Bauschutzbereichs-Zonen des Flugplatzes Nordholz. Hohe bauliche Anlagen (z.B. stationäre Baukräne mit 25 m über Grund) bedürfen einer besonderen Genehmigung und Kennzeichnung. Zu beachten sind das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und die jeweils geltenden Richtlinien. Bei Bauantragsverfahren ist die "Wehrbereichsverwaltung - Fachdezernat IV 2 - Militärische Luftfahrtbehörde" zu beteiligen. Die örtliche Flugsicherung ist vor Aufstellung von Kränen aller Art unter Angabe des genauen Standortes, der maximalen Höhe über Grund, der Gesamthöhe über NN sowie des exakten Aufstellungstermins und nach dem Abbau zu informieren.

### **3. Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung**

Der Geltungsbereich dieses B-Plans liegt gemäß dem RROP (Regionales Raumordnungsprogramm) innerhalb eines Vorsorgegebietes für Trinkwassergewinnung. Die vorhandenen Trinkwasservorkommen sollen vorsorglich geschützt werden. Dieses Ziel ist bei der weiteren Planung hinreichend zu berücksichtigen.