

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß Planzeichenverordnung von 1990)

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



Allgemeine Wohngebiete

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

0,4 Grundflächenzahl / GRZ

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / Z

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

o offene Bauweise



Baugrenzen



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung:

Bäume

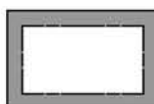


Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung des allgemeinen Wohngebietes




Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Für Flurstück 137/1 gilt

WA Allgemeines Wohngebiet		
GRZ = 0,4	Z=1	
offene Bauweise		

Für Flurstück 134/1 gilt

WA Allgemeines Wohngebiet		
GRZ = 0,35	Z=1	
offene Bauweise		

Bauordnungsrechtliche Festsetzung

1. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56 Abs. 1, 97 und 98 NBauO)

Zulässige Dachformen für die Hauptdächer in den Baugebieten:

Satteldächer / Walmdächer

- Zulässige Firsthöhen: max. 10,0 m
- Zulässige Trauhöhe: 2,50 m bis 4,50 m
- Zulässige Dachneigung: 25° bis 55° (Ausgenommen sind die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern sowie Dächer von Garagen und Nebenanlagen)

Als Bezugshöhe (Nullpunkt) gilt die Gradientenhöhe der angrenzenden öffentlichen Straße (Mitte der Straße "Grüner Weg" in Höhe des Baugrundstücks).

Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

a) Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig.

b) Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften allgemein nicht zulässig.

2.. GRÜNORDNUNG

2.1 Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Hausgärten ist eine Streuobstwiese wie folgt zu bepflanzen:

Obstbäume: Apfel, Birne, Plaume, Kirsche

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm

Mindestpflanzdichte: 1 Obstbaum je 60 qm

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. 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 Wasserbehörde, im Hause Museum Burg Bederkesa (Tel.: 04745/94390). 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). Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.