

# Teilbereich 1



	Bestandsplan			
	Gemeinde	Gemarkung, Flur		
	Wremen	Wremen, 32		
	GB-Nr.	Datum	Maßstab	
03-8518-9	05.04.04	1:1000	14.08.03/bk	
Ergänzung des Bestandsplanes vom 14.08.2003				
<b>Erläuterungen:</b> Baulinien des Baugrundstückes (gelb)	Punktlinie	Gemeinde- Gemarkung	Mauer	Holzmaast
	Grenze	Gemarkung	Schneideisen	Telefonleitung
	abgegrenzter Grundstück	Flur		
	4.17			
DIPL.-ING GERALD MITTELSTÄDT DIPL.-ING GERALD SCHRÖDER DIPL.-ING DIRK MITTELSTÄDT Öffentl. best. Verm.-Ing. Vareler Weg 24 - 27383 Schreeßel Tel.: (0 42 63) 9 36-0 Fax: 9 36-300				

## Planzeichenerklärung



Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)



überbaubarer Bereich  
nicht überbaubarer Bereich

0,25

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

o

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"



Private Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Gewässerrandstreifen



Räumstreifen



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



zu erhaltender Baum



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)




## Textliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in §19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 30 % überschritten werden.
2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen gemäß §12 und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO (ausgenommen die erforderlichen Zufahrten und Einfriedigungen) nicht zulässig.
3. Pro Neubaugrundstück sind mit dem Erstbezug, spätestens jedoch mit Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode (September bis März) 2 standortgerecht heimisch Laubbäume als Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm (gemessen in 1 m Höhe), zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlene Arten: Weide, Erle, Esche, Feldulme, Flatterulme, Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde und Hochstamm-Obstbäume. Abgang ist durch Neuanpflanzung zu ersetzen.
4. Der in der Planzeichnung gemäß §9(1)25.b) BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neuanpflanzen derselben Art (Stammumfang 16/18 cm) zu ersetzen.
5. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Räumstreifen" (R) sind Grabenerweiterungen sowie gärtnerische Nutzungen zulässig. Das Errichten von baulichen Anlagen sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig. Das Aufbringen von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.
6. Die im Teilbereich 2 (Ersatzfläche) festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung heraus zunehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die vorhandenen Gruppen sind teilweise aufzuweiten und an den westlichen bzw. östlichen Flurstücksgrenzen zu verfüllen.

## Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (Rechtsgrundlage: §§56, 97 und 98 NBauO)

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind nur geneigte Dächer mit Neigungswinkeln zwischen 35 und 50 Grad zulässig. Es sind Satteldächer, Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Wintergärten als Aufenthaltsräume der Hauptanlagen sowie Garagen gemäß §12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, sowie untergeordnete Gebäudeteile, wie - Dachaufbauten, z.B. Gauben und Zwischengiebel - Erker, Friesengiebel und Zwischenbauten, sofern sie 15 % der Grundfläche des Gesamtbaukörpers nicht überschreiten.
2. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind für die Eindeckung der geneigten Dächer nur Tonziegel oder Beton-Dachsteine in roter oder schwarzer Farbe zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 7021, 9004, 9005, 9011 und 9017. Abweichend hiervon sind Strohdacheindeckungen sowie die Installation von Solaranlagen auf den Dächern zulässig.
3. In dem allgemeinen Wohngebiet WA1 dürfen die Außenwände der Gebäude, ausgenommen Garagen gemäß §12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, nur verputzt oder mit Klinkern verblendet werden. Untergeordnete Flächen können in einem Umfang von höchstens 15 % der Fassadenfläche sowie in Dachbereichen oberhalb des Vollgeschosses mit anderen Materialien (z.B. Holz, Faserzementplatten, Fachwerk) versehen werden. Abweichend von der Festsetzung Außenwände nur zu verputzen oder mit Klinkern zu verblenden, ist zur Errichtung von Wintergärten als Aufenthaltsräume der Hauptanlagen die Verwendung von Glas oder anderen lichtdurchlässigen Materialien zulässig.

## Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1.  vorhanden Wasserfläche (Gräben) (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
Entlang der Gewässer zweiter und dritter Ordnung dürfen gemäß Schau- und Unterhaltungsordnung im Landkreis Cuxhaven in einem Abstand von 5 m von der Böschungsoberkante keine baulichen Anlagen errichtet oder Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Die Untere Wasserbehörde kann Ausnahmen von den Bestimmungen der Unterhaltungsordnung zulassen, wenn dadurch der Wasserabfluss nicht behindert oder erschwert wird. Der Unterhaltungspflichtige ist zu hören.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen - auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. §14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Tel. 04745/94390) 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cuxhaven -untere Bodenschutzbehörde- zu informieren.