

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

SATZUNG DER STADT OTTERNDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84 "AM MEDEMBOGEN"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH NDS. BAUORDNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet mit Nummer

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



zwingende Zahl der Vollgeschosse

III i.D. III. Vollgeschoss integriert im Dachgeschoss

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O Offene Bauweise

z.B. TH = 4,0 m Traufhöhe als Höchstmaß
Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3.
Unter Traufhöhe ist das Maß bis zur Oberkante der
Traufrinne in ihrer tatsächlichen Lage zu verstehen

z.B. FH = 8,0 m Firsthöhe als Höchstmaß
Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN



Flächen für den Gemeinbedarf



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fuß- und Radweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG, UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN



Fernwärme, BHKW (Lage innerhalb der Grünfläche veränderlich)

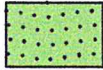


Abwasser-Pumpstation (age innerhalb der Grünfläche veränderlich)

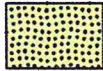


Elektrizität, Trafo-Station (Lage innerhalb der Grünfläche veränderlich)

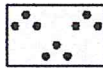
GRÜNFLÄCHEN



Öffentlich



Privat



Parkanlage



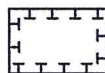
Spielplatz

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN



Flächen für Aufschüttungen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

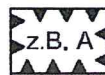
SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

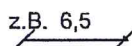


Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen -Lärmschutz- im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit Bezeichnung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Grundstücksgrenzen



Bemaßung in m



Geh- und Radwege (Lage unverbindlich)

1. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH

1.1 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

1.2 In den WA 1 bis 3 sind je Einzelhaus sind mindestens 500 m² Grundstücksfläche erforderlich, je Doppelhaushälfte mindestens 350 m² und je Reiheneinheit mindestens 250 m². Im WA 4 sind je Einzelhaus sind mindestens 400 m² Grundstücksfläche erforderlich, je Doppelhaushälfte und je Reiheneinheit mindestens 250 m².

1.3. Bezugspunkt der Höhenmessung für die Trauf- und Firsthöhe ist die mittlere Höhe des dazugehörigen Straßenabschnittes

1.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen ist ein durchgehend 3 Meter breiter Streifen mit Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Bei der Anpflanzung zu mindestens 80 % zu verwendende Arten sind:

Bruchweide (*Salix fragilis*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Silberweide (*Salix alba*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Weißdom (*Crataegus monogyna*)
Zweigriffeliger Weißdom (*Crataegus levigata*)

Die Pflanzung ist zweireihig anzulegen. Der Pflanzabstand in den Reihen beträgt höchstens 150 cm. Die Höhe der Pflanzung soll 150 cm nicht unterschreiten.

1.5 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Entlang der westlichen Grenze der Flächen ist eine dreireihige Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei der Anpflanzung zu mindestens 80 % zu verwendende Arten sind:

Esche (*Fraxinus excelsior*)
Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Silberweide (*Salix alba*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Weißdom (*Crataegus monogyna*)
Zweigriffeliger Weißdom (*Crataegus levigata*)

1.6 Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

1.7 Auf privaten Grundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum/Obstbaum in der Qualität 3x verpflanzt, mind. 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten.

1.8 In der Fläche 1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Ufersaum zu erhalten und eine Uferstaudenflur anzulegen. Die Fläche ist zu mindestens 50 % mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, die Pflanzung erfolgt in lockeren Gruppen über die Fläche verteilt.

Vorwiegend zu verwendende Arten sind:

Bruchweide (*Salix fragilis*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Schwarzpappel (*Populus nigra*)
Silberweide (*Salix alba*)

Der Abstand von Großbäumen zur Böschungsoberkante an der Medembeträgt mindestens 10 Meter.

Die Anlage eines bis zu 3 m breiten Fuß- und Radweges entlang der Siedlungsflächen ist zulässig. Die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens ist bzw. von naturnah gestalteten Regenrückhaltegräben sind zulässig.

1.9 Die Fläche 2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als eschen- und ulmenreicher Eichen-Hainbuchenwald anzulegen. Der Abstand von Großbäumen zur Böschungsoberkante an der Medembeträgt mindestens 10 Meter.

Es erfolgt eine Initial-Bepflanzung mit den genannten Arten. Nachfolgend wird die Fläche der Sukzession überlassen.

Die Anlage eines bis zu 3 m breiten Fuß- und Radweges entlang der Siedlungsflächen ist zulässig, ebenso eine Wegeverbindung zum Philosophenweg mittels Brücke sowie die Anlage eines Aussichtspunktes an der Medem.

1.10 In der Fläche 3 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Ufersaum zu erhalten. Der Fuß- und Radweg bleibt in seiner vorhandenen Lage ebenfalls erhalten. Die Fläche zwischen Weg und Siedlungsbereich ist zu mindestens 60% mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Vorwiegend zu verwendende Arten sind:

Bruchweide (*Salix fragilis*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Silberweide (*Salix alba*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus leavigata*)

Die verbleibende Fläche ist als extensive Grünfläche anzulegen. Die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens ist bzw. von naturnah gestalteten Regenrückhaltegräben sind zulässig.

1.11 In der Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen -Lärmschutz- im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gelten für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, über die bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinaus folgende Schallschutzanforderungen:

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches A sind durch den Betrieb des nördlich des Gebietes gelegenen Schöpfwerkes Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts zu erwarten. Daher müssen innerhalb des gekennzeichneten Bereiches die Außenbauteile schutzwürdiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, die Anforderungen an die Luftschalldämmung für den Lärmpegelbereich I gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 für schutzbedürftige Wohnräume einhalten. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind in dem gekennzeichneten Bereich Fenster mit schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine kontrollierte Wohnraumlüftung vorzusehen.

Weiterhin sind nördlich und südlich der Haupterschließungsstraße durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts zu erwarten. Daher müssen innerhalb des gekennzeichneten Bereiches B die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, die Anforderungen an die Luftschalldämmung für den Lärmpegelbereich II gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 für schutzbedürftige Wohnräume einhalten. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind in dem gekennzeichneten Bereich Fenster mit schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine kontrollierte Wohnraumlüftung vorzusehen.

1.12 In den WA 1 bis 4 sind pro Grundstück entlang den öffentlichen Verkehrsflächen Erschließungen in einer Gesamtbreite von 6 m zulässig.

1.13 In der Fläche für Aufschüttungen ist ein 2,0 m bis 2,5 m hoher Wall anzulegen.

1.14 Entlang der Medem als Gewässer II. Ordnung ist ein 5,0 m breiter Räumstreifen von jeglicher Ablagerung, Einzäunung und Nutzung freizuhalten.

1.15 In der privaten Grünfläche ist entlang der Medem als Gewässer II. Ordnung die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 10,0 m von der oberen Böschungsoberkante unzulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH NDS. BAUORDNUNG

2.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 50 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnitts.

2.2 Hauptgebäude sind nur mit symmetrisch geneigten Hauptächern zulässig. In den WA 2 bis 5 sind ergänzend Hauptgebäude mit je einem Pultdach pro Hauptgebäude oder mit Flachdächern zulässig.

2.3 Die Hauptdächer in den WA 1 sind mit einer Dachneigung zwischen 30 und 48 Grad auszuführen.

2.4 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind in Pfannendeckung in den Farben rot, anthrazit oder schwarz auszuführen. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.

2.5 Als Fassadenmaterial sind ausschließlich Stein-, Putz- oder Holzfassaden zulässig.

2.6 Die Hauptgebäude in den WA 1 bis 3 sind parallel zu einer der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen (Grenze zu den seitlichen benachbarten Baugrundstücken, nicht zu den rückwärtig angrenzenden Baugrundstücken) auszurichten.

2.7 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen, zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zu den öffentlichen Grünflächen hin ist eine Einfriedung nur mit lebenden Hecken in maximal 180 cm Höhe zulässig; sonstige Erhebungen (z. B. Wälle, Aufschüttungen) sind nur bis 100 cm Höhe zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 180 cm Höhe nicht überschreiten.

Für die Hecken sind ausschließlich folgende Pflanzen zu verwenden:

Blut-Johannisbeere (*Ribes sanguineum*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Flieder (*Syringa vulgaris*)
Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hoher Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Feldahorn (*Acer campestre*)

2.8 Die Vorgärten in den WA 1 bis 4 mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/oder Steinbeeten ist in sämtlichen WA nicht zulässig.

2.9 Eine Nutzung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung ist zulässig, sofern der Anteil der in Anspruch genommenen Fläche maximal 40 % der Dachfläche (bezogen auf die Gesamtläche des Daches) beträgt. Eine Aufständigung ist nicht zulässig.

2.10 Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Hinweise:

1) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

2) Zur Klärung der Tragfähigkeit des Baugrundes werden dringend Baugrunduntersuchungen empfohlen.