

I. Textliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO (1990)

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden alle in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig; dies gilt nicht gegenüber den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Geh- und Radweg (G+R).
3. Die festgesetzten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) und Oberkanten des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK) sind Höchstgrenzen gemessen über der Fahrbahnmitte der vorgelagerten erschließenden Straße im Ausbauzustand und sind bezogen auf die Mitte der jeweiligen baulichen Anlage. Die Oberkante (OK) des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) beträgt höchstens 0,5 m. Als Traufhöhe gilt die traufseitige Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Als Dachfirst gilt die obere Schnittkante der Dachoberflächen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
4. Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt im Falle einer Einzelhausbebauung 700 m²; bei Baugrundstücken mit Doppelhausbebauung beträgt sie insgesamt 750 m² (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
5. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist je Baugrundstück gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mindestens ein standortheimischer Großstrauch oder Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
6. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB flächendeckend mit standortheimischen Laubbäumen und/oder Großsträuchern zu bepflanzen und als dichte Bepflanzung dauerhaft zu erhalten. Nicht angewachsene, abgestorbene bzw. abgängige Gehölze sind stets durch neue, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze nach der heutigen potentiell natürlichen Vegetation (hpnV) wie z.B. Erle (*Alnus glutinosa*), Moorbirke (*Betula pubescens*), Eiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Ohrweide (*Salix aurita*), Grauweide (*Salix cinerea*) und/oder hochstämmige Obstgehölze zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt für Bäume ca. 3,00 m, dazwischen sind Sträucher mit einem Abstand von ca. 1,00 m bis 1,20 m zu setzen.
7. Auf den überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzten Flächen sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, sowie der Gewässerunterhaltung zulässig; eine Regenrückhaltung ist naturnah, ohne Grundwasseranschluss und ohne Versiegelung anzulegen. Die Böschungen sind mit wechselnden Radien und Neigungen zwischen 1 : 2 und 1 : 5 auszuführen. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Außerhalb der wechselfeuchten Zonen sind die Flächen naturnah mit Gehölzinseln im Wechsel mit Gras- und Staudenfluren anzulegen und dauerhaft so zu erhalten; Maßnahmen nach Satz 1 bleiben zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 16 und Nr. 20 BauGB).

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die allgemeinen Wohngebiete (WA) des Bebauungsplanes Nr. 14 "Vorm Dorfe".
Hinweis auf den Bußgeldtatbestand: Ordnungswidrig handelt, wer gegen eine der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO).

1. Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalm- sowie Zeltdächer zulässig. Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 16 Grad und höchstens 50 Grad herzustellen. Die geneigte Dachfläche darf auf höchstens 1/3 der Trauflänge von Erkern und Dachgauben unterbrochen werden. Die vorgenannten Vorschriften zur Dachgestaltung gelten nicht für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze, Krüppelwalme und Friesengiebel sowie für sonstige Gebäudeteile, soweit sie untergeordnet sind.

2. Es sind je Wohnung mindestens zwei Einstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Belange des Artenschutzes

Bei der Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind die Bestimmungen der §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz zu beachten. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände muss sichergestellt werden, dass Fällungs- und Bodenarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d. h. nicht vom 01. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Sollten dennoch Arbeiten wie die oben genannten innerhalb des vorgenannten Zeitraums durchgeführt werden, sind die betroffenen Bereiche zuvor durch eine fachkundige Person artenschutzrechtlich überprüfen zu lassen und es ist daraufhin eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu beantragen.

3. Schutz von vorhandenem Bewuchs bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen

Bei der Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.

4. Hinweis zum barrierefreien Bauen

Es wird empfohlen bei der Errichtung von Gebäuden ein Mindestmaß an Barrierefreiheit (vgl. DIN 18040, mindestens im Erdgeschoss) vorzusehen.