

Planungsbüro: TITTING LUDWIG Watenucht 43 26125 Osterburg Tel: Fax (0441) 9570927 / 9570928

Gemeinde Dorum

Samtgemeinde Land Wursten

Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr.38 "THEMELNER VIERTEL"

mit einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Textliche Festsetzungen

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (ausgenommen die erforderlichen Zufahrten und Einfriedungen) nicht zulässig. Auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit mehr als 15 m² Grundfläche unzulässig.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19(4) BAuNVO bezeichneten Anlagen um maximal 30% überschritten.
3. Pro Neubaugrundstück ist mit dem Erstbezug, spätestens jedoch mit Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode (September bis März) je angefangener 200 m² versiegelter Fläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang mindestens 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.
4. Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1)25.a) BauGB ist ausschließlich mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Empfohlene Arten: Sträucher: Salweide, Schlehe, Hundsrose, Haselnuss, Holunder, Eberesche, Schneeball, Weißdorn; Bäume: siehe textliche Festsetzung Nr. 3.
5. Die entlang des Gewässers II.O. „Helschefleth“ festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerräumstreifen“ (GR) und die an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen mit Entwässerungsgraben“ (GR-E) sind naturnah als extensive Grünfläche herzurichten und zu erhalten. Gärtnerische Nutzungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, die Anlage von Wegen, das Aufbringen von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie die Lagerung von Materialien sind nicht zulässig. Innerhalb des Gewässerrandstreifens mit Entwässerungsgraben (GR-E) ist zusätzlich die Herstellung eines Grabens zulässig.
6. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ (GA) sind u. a. zulässig. Die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) mit unterschiedlichen Böschungsneigungen (1:1,5 - 1:5) gemäß Untersuchung zur Oberflächenentwässerung, das Anlegen von Wegeverbindungen mit einer Breite von maximal 2,00 m sowie im Randbereich eine gruppenweise Bepflanzung mit heimischen Sträuchern (z. B. Salweide, Weißdorn, Haselnuss, Schlehe, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Eberesche, Schneeball).
7. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlage mit Entwässerungsgraben“ (GA-E) sind naturnah als extensive Grünflächen herzurichten und zu erhalten. Zur Grundstücksentwässerung und zur Regenrückhaltung sind Gräben gemäß Untersuchung zur Oberflächenentwässerung herzustellen. Das Anlegen von Wegeverbindungen mit einer Breite von maximal 2,00 m sowie eine einmalige Mahd pro Jahr ist zulässig.
8. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt herzurichten und zu erhalten:

Teilbereich 1: Anlegung eines naturnah gestalteten, leicht mäandrierenden Fließgewässers mit Aufweitungen und Röhrichbeständen im Bereich der flachen Uferböschungen. Innerhalb des verbleibenden Grünlandbereichs kann eine Verwallung (maximale Höhe 1,70 m) hergestellt und mit heimischen Laubgehölzen (Arten s. textliche Festsetzungen Nr. 4) bepflanzt werden; die Restflächen sind abschnittsweise alle 2 - 3 Jahre zu mähen, um dadurch die Voraussetzungen für die Entwicklung einer Biotopvielfalt zu schaffen.

Teilbereich 2 (Ersatzfläche): siehe nebenstehenden Pflege- und Entwicklungsplan.

9. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dorfplatz (DP) ist je Dorfplatz das Anlegen von maximal 10 öffentlichen Stellplätzen aus wasserdurchlässigem Material (z. B. Rasen-Gittersteine) sowie die Herstellung dorfplatztypischer Einrichtungen (z. B. Info-Tafel, Grillplatz) zulässig.
10. Wegen einwirkender Verkehrsgeräusche sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) der unmittelbar am Themelner Weg gelegenen Wohngebäude an der der Straße abgewandten Seite anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen (z. B. Wand, Grundrissgestaltung) vor dem direkten Schalleinfall zu schützen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG Bebauungsplan Nr. 38 "Thiemelner Viertel"

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" hier: Kindergarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



überbaubarer Bereich nicht überbaubarer Bereich Grundflächenzahl



0,25

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß offene Bauweise



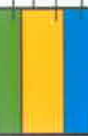
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Verkehrsgrün



Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) vorhanden und zu erhaltender Straßenseltengraben



Radweg / Gehweg



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Spielfeld



Dorfplatz



Grünanlage



Grünanlage mit Entwässerungsgraben



Regenrückhaltebecken



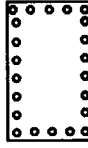
Gewässerrandstreifen



Gewässerrandstreifen mit Entwässerungsgraben



zu erhaltendes Einzelgehölz



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)



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



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

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. vorhandener und zu erhaltender Graben



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 (Gruben, Keramikscherben, Urnen o. ä.) gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Landkreis Cuxhaven, Untere Denkmalschutzbehörde, im Hause Museum Burg Beckersse, Tel. 04745/41360). Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen (§14(2) Nds. Denkmalschutzgesetz).

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.

4. Die Festsetzungen der von diesem Bebauungsplan erfaßten Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 31 "Westlich Poststrasse", Nr. 32 "Am Tjüchenweg" und Nr. 34 "Am Thiemelner Weg" werden bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. 38 unwirksam.