TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Als Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Schornsteine, Antennen, Masten und sonstige untergeordnete Dachaufbauten um maximal 1,00 m überschritten werden.

3. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.

4. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Einfriedungen keine bauliche Anlagen zulässig.

5. Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum einer heimischen Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Spitzahorn, Stieleiche, Sandbirke, Rotbuche, Vogelbeere und Hainbuche sowie als Obstbäume: Boskoop, Bremervörder Winter, Altländer Pfannkuchen, Gute Luise, Bürgermeisterbirne, Schattenmorelle und Hauszwetsche. Laub- und Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen. Ausgenommen von der Festsetzung sind Grundstücke, auf denen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind.

6. Im Bereich A der festgesetzten privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zur Entwicklung von Strauch-Baum-Hecken eine durchgängige mehrreihige Pflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen, naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. In der Pflanzung muss der Anteil der Bäume bei mindestens 10 % liegen. Für die Pflanzung eignen sich als Bäume: Spitzahorn, Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde, Rotbuche, Vogelbeere und Hainbuche (Pflanzqualität: mehrfach verschult, Stammumfang 8 bis 10 cm) und als Sträucher: Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hartriegel, Hundsrose, Salweide und Schwarzer Holunder (Pflanzqualität: Heister, Wuchshöhe 0,80 bis 1,20 m). Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist unmittelbar, spätestens jedoch in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

Im Bereich B der festgesetzten privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zur Entwicklung von Strauch-Baum-Hecken eine durchgängige mehrreihige Pflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen, naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Bäume: Spitzahorn, Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde, Rotbuche, Vogelbeere und Hainbuche und als Sträucher: Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hartriegel, Hundsrose, Salweide und Schwarzer Holunder. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist unmittelbar, spätestens jedoch in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes (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 u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf v. 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cuxhaven als unterer Bodenschutzbehörde zu informieren.

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 "Wohnpark Oxstedter Weg", Nordholz liegt im Einflussbereich des Nato-Flugplatzes Nordholz. Durch die militärische und zivile Nutzung des Flugplatzes ist daher mit Fluglärm zu rechnen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmimmissionen geltend gemacht werden.

4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 "Wohnpark Oxstedter Weg", Nordholz liegt innerhalb des nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgelegten Bauschutzbereiches des militärischen Flugplatzes Nordholz und zwar außerhalb der Anflugsektoren zwischen dem 1,5 km- und dem 4,0 km-Kreis um den Flughafenbezugspunkt. Das Plangebiet liegt ferner im Anlagenschutzbereich des Radars Nordholz PSR. Nach § 12 Abs. 3 Nr. 1.b LuftVG ist eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die im Plangebiet vorgesehenen Bauwerke im Sektor zwischen 1,5 km bis 4,0 km eine Bauhöhe von 25,00 m (Höhen bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) überschreiten. Die zuvor genannte Höhe gilt nach § 15 Abs. 1 LuftVG sinngemäß für Bäume, Freianlagen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte wie z. B. Baukräne.

Die Errichtung dieser Luftfahrthindernisse bedarf nach § 15 Abs. 2 LuftVG der Genehmigung der Luftfahrtbehörde; bei genehmigungsfreien Bauvorhaben ist die Genehmigung separat einzuholen.