TEXT / TEIL B

Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 In den WA- Gebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2.0 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

2.1 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Wohngebiete nach § 4 BauNVO werden folgende Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt:

- 600 m² für Einzelhausgrundstücke
- 450 m² für Doppelhausgrundstücke je Doppelhaushälfte

3.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Wohngebieten werden Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO gemäß § 14 (1) 3 BauNVO eingeschränkt:

Es sind nur folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

a) Terrassen

b) Nebengebäude mit Nebenräumen und Räume für die Kleintierhaltung

c) Kleingewächshäuser

d) Einrichtungen für Müllsammelbehälter und für die Kompostierung von häuslichen, organischen Abfallstoffen

e) Einrichtungen zum Spielen für Kinder

f) Einrichtungen zum Wäschetrocknen

g) Pergolen sowie Sicht- und Windschutzwände mit einer Höhe von maximal 1,50 m und einer Länge von maximal 4,00 m

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO)

Nebengebäude mit Nebenräumen, Räume für die Kleintierhaltung und Pergolen sowie Sicht- und Windschutzwände sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.0 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind außerhalb der nach § 9 (1) 4 BauGB in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen nicht zulässig (§ 12 (6) BauGB).

6.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

In den WA-Gebieten sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern gilt diese Festsetzung je Doppelhaushälfte.

7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: öffentliche Grünfläche/Ortsrand) ist ein Wiesenstreifen anzulegen. Die strauchfreien Flächen sind mit einer Rasensaatgutmischung "Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern" (o.ä.) anzusäen und extensiv zu pflegen (Mahd einmal pro Jahr, Anfang bis Mitte Juli). Für die gem. Pkt. 8.3, Text (Teil B) anzupflanzenden Obstbäume sind Pflegeschnitte zur Verhinderung einer Vergreisung durchzuführen.

7.2 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: Knickschutzstreifen) ist bis zu einem gewissen Grad der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Durch Pflegemaßnahmen (Mahd alle zwei Jahre im Herbst) ist der Aufwuchs von Gehölzen zu verhindern.

7.3 Der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte zu erhaltende Knick ist dauerhaft zu pflegen ("Knicken": alle 10–15 Jahre auf den Stock setzen).

7.4 Der Straßenseitenraum der Schulstraße ist bis auf Ein- und Ausfahrten nicht zu versiegeln.

7.5 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, die eine zumindest teilweise Versickerung des Regenwassers ermöglichen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil o.ä.).

7.6 Die in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die durch die Bebauung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt gem. § 8a BNatSchG → genehmigt gemäß Vfg. des Landrates des Kreises OH vom 03.09.1996; Az.: 61-1-1-31 B 10-808

6 AMT OLDENBURG - LAND

8.0 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a, b BauGB)

8.1 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume innerhalb der Verkehrsfläche und auf der öffentlichen Grünfläche - Siedlungsanger - ist folgende Baumart und -qualität zu verwenden:

Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Qualitäten: Hochstamm, m.B., 3 x v., 12 - 14

8.2 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume mit der Bezeichnung "Ah" auf der öffentlichen Grünfläche - Siedlungsanger - ist folgende Baumart und -qualität zu verwenden:

Aesculus hippocastanum - Roßkastanie
Qualitäten: Hochstamm, m.B., 3 x v., 14 - 16

8.3 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume in der öffentlichen Grünfläche - Ortsrand - sind wahlweise folgende Baumarten und -qualitäten zu verwenden:

Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Zwetschen (regionale Sorten)
Qualitäten: Hochstamm, o.B., 2 x v., 8 - 10

8.4 Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum bzw. Obstbaum anzupflanzen.

8.5 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Hecken in der öffentlichen Grünfläche - Ortsrand - sind folgende Arten, Mengen und Qualitäten zu verwenden:

Arten	Mengenanteil	Qualität
Acer campestre - Feldahorn	10 %	1 x v., 60 - 100
Cornus sanguinea - Hartriegel	10 %	
Corylus avellana - Haselnuß	10 %	
Crataegus laevigata - Weißdorn	10 %	
Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn	10 %	
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	10 %	
Malus sylvestris - Holzapfel	10 %	
Prunus insititia - Wildpflaume	10 %	
Prunus spinosa - Schlehe	10 %	

Pflanzweise: zweireihig, 1,50 m Pflanzabstand, Mischung der Arten

8.6 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Hecken in der öffentlichen Verkehrsfläche sind wahlweise folgende Arten und Qualitäten zu verwenden:

Arten	Qualität
Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn	1 x v., 60 - 100
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	
Prunus spinosa - Schlehe	
Syringa vulgaris - Gemeiner Flieder	
Rosa canina - Hundsrose	

Pflanzweise: einreihig, 1 m Pflanzabstand, Mischung der Arten

8.7 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Hecken auf dem Knickwall sind folgende Arten, Mengen und Qualitäten zu verwenden:

Arten	Mengenanteil	Qualität
Cornus sanguinea - Hartriegel	10 %	1 x v., 60 - 100
Corylus avellana - Haselnuß	10 %	
Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn	10 %	
Crataegus laevigata - Weißdorn	10 %	
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	10 %	
Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt	10 %	
Prunus spinosa - Schlehe	10 %	
Rosa canina - Hundsrose	10 %	
Sambucus nigra - Holunder	10 %	
Viburnum opulus - Schneeball	10 %	

Pflanzweise: auf der Wallkrone, einreihig, 1 m Pflanzabstand, gruppenweise Mischung der Arten

9.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB) i.V.m. der LBO

9.1 Außenfassaden sind mit rotem, unglasiertem Sichtmauerwerk oder als nichtglänzende Putzfassade mit einem Anstrich in weißen Farbtönen oder in naturfarbenem Holz zu gestalten.

9.2 Drempel sind bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Sockel sind bis max. 0,50 m Höhe über Oberkante Terrain zulässig.

9.3 Geneigte Dächer sind nur symmetrisch zu gestalten.
Sie sind mit roten oder anthrazitfarbenen, unglasierten, s-förmigen Dachsteinen zu gestalten. Solarmodule sind zulässig.

9.4 Dachgauben sind als Einzelgauben in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben mit einer Breite von maximal 2,00 m zu gestalten. Dachloggien sind nicht zulässig.

9.5 Doppelhäuser sind als Gesamtgebäudekörper einheitlich hinsichtlich der Dachneigung, der First- und Traufhöhe und der äußeren Gestaltung (hier: Außenfassade und Dacheindeckung) zu gestalten.

9.6 Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Außenfassadengestaltung dem Hauptgebäude anzupassen oder in naturfarbener Holzkonstruktion zu gestalten.
Sie sind mit geneigten Dächern bis max. 35° Dachneigung zu gestalten. Ausnahmsweise sind begrünte Flachdächer zulässig.
Überdachte Stellplätze sind in naturfarbener Holzkonstruktion zu gestalten.

9.7 Die Befestigung von privaten Stellplätzen und von deren Zufahrten ist mit wassergebundenen Materialien und / oder mit Rasengittersteinen und / oder mit großfugig verlegtem Steinpflaster zu gestalten.
Ein wasserundurchlässiger Unterbau sowie Fugenverguß sind nicht zulässig.

9.8 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als

- Hecken aus heimischen Laubgehölzen und/oder als
- Lattenzäune aus senkrecht stehenden Holzlatten mit waagerechter Oberkante bis zu 1,20 m Höhe

zu gestalten.
In den Flächen, die nach § 9 (1) 10 BauGB von der Bebauung freizuhalten sind, darf die Höhe der in diesen Flächen zulässigen Einfriedungen 0,70 m nicht überschreiten.

Maschendrahtzäune als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausnahmsweise nur in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn sie, gesehen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, hinter dieser angebracht werden und diese nicht überragen.

9.9 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.