TEIL B: TEXT

1.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind jegliche bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen über 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen sind Straßenbäume. Innerhalb der Sichtflächen sind Stellplätze und Parkplätze unzulässig.

2.0 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

2.1 Lagerbehälter für Öl und Gas dürfen nur unterirdisch angelegt werden.

3.0 Flächen für Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a + b BauGB)

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind :

- im Randbereich des Kommunikationsplatzes als 6 kleinkronige Laubbäume und in der Platzmitte als großkroniger Laubbaum mit Esche, Linde, Ahorn oder Buche zu pflanzen.

- im Bereich der Stichstraße, und zwar auf einer Teilstrecke von ca. 70m gemessen von der Einmündung in die Schauenburger Straße östlich der Stichstraße, sowie von dort ab im Innenradius der Stichstraße sowie im Innenradius des nördlichen Gehweges als kleinkronige Alleebäume und beiderseits der Parktaschen östlich der Stichstraße als kleinkronige Bäume mit Pyramideneiche, Baumhasel, Scheinakazie, Eberesche, schwedische Maulbeere, Rotdorn oder Weißdorn zu pflanzen.

4.0 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

4.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens ist in der Planzeichnung in Teilbereichen (siehe Planzeichenerklärung) festgelegt. Eine Abweichung von der angegebenen Höhe um 15 cm ist zulässig (§ 18 (2) BauNVO).

4.2 Eine Sockelgeschoßhöhe von max. 15cm über festgesetzter NN-Höhe ist zulässig.

5.0 Äußere Gestaltung (§ 82 Abs. 1 und 4 LBO)

5.1 Innerhalb eines Grundstückes ist die Gestaltung der baulichen Anlagen einheitlich durchzuführen. Nebenanlagen und Garagen sind in der äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

5.2 Gestaltung der Zufahrtsflächen für Stellplätze und Garagen gem. § 82 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Für die Befestigung der Stellplatzflächen sind zulässig:

a) Kieswassergebundene Flächen
b) Rasensteine
c) Fahrspurbefestigung mit innen liegenden Rasen- oder Kiesstreifen
d) wasserdurchlässige Pflasterfläche

5.3 Als Wandmaterial sind Verblendmauerwerk (rot-rotbraun) bis zu 80%, Holz oder geputzte Flächen bis zu 20% zulässig.

6.0 Dachgestaltung (§ 82 Abs. 1 und 4 LBO)

6.1 Als Dachneigung für Mansarddächer sind 60° - 75° für die untere Dachneigung und 30° - 40° für die obere Dachneigung zulässig.

6.2 Als Dachform für Garagen und Nebengebäude ist Flachdach (bekiest oder begrünt) zulässig.

6.3 Für die geneigten Dächer sind rote bis rotbraune Dachpfannen zu verwenden.

6.4 Flachdächer müssen mit einem waagerechten Ortgang versehen werden.

6.5 Drempel sind nur bis 0,60 m, gemessen von Fußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Gebäudesaußenwand und Dachhaut, statthaft.

6.6 Dachgauben und Loggien sind nur bis 4.50 m Länge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein.

7.0 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist, auf der Grundlage eines Gutachtens, passiver Lärmschutz erforderlich, d.h. für die Außenbauteile, von denen direkte Sicht auf die Sportplätze am Schauenburger Platz besteht, ist ein Mindestschalldämm-Maß für Lärmpegelbereich III nach DIN 4109, 11.89, vorzusehen.
Für Aufenthaltsräume in Wohnungen beträgt danach das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß mind. R'w, res = 35 dB.
Brüstungen und Umwehrungen von Balkonen, Terrassen und Loggien sind als geschlossenes Bauteil, in Beton, Mauerwerk oder Glas auszuführen.

8.0 Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft (§ 8 LPflegG)
Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft wird im östlichen Randbereich der Stadt eine 1,0 ha große Fläche mit heimischen Gehölzen aufgeforstet. Die dafür vorgesehene Fläche, Flurstück 33 der Flur 7, Gemarkung Oldenburg, ist bisher landwirtschaftlich genutzt und wird den bereits vorhandenen Grüngürtel ergänzen.