TEXT / TEIL B

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

1.1 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten IMischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.2. In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten IMischgebiet ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

1.3 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzen Mischgebiet sind Spiel- und Automatenhallen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nicht zulässig (§ 1 (5+9) BauNVO).

2.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte abweichende Bauweise ist abweichend von der geschlossenen Bauweise dahingehend anzuwenden, daß die vorhandenen historischen Traufgassen zu erhalten sind. Sind keine historischen Traufgassen vorhanden, ist die Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten (§ 22 (4) BauNVO).

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandflächen nach Landesrecht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

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

Einfügumg Punkt Text 4.1 bis 4.4 siehe Planrand >

~~4.1 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche nach § 9 (1) 20 BauGB ist der Oldenburger Graben zu entrohren und als offenes Gewässerbiotop zu entwickeln. An der Uferböschung sind abschnittsweise Pflanzungen von Sträuchern, Feuchtgehölzen und Schutzpflanzungen mit standortgerechten Arten durchzuführen.~~

~~4.2 Die in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die durch Bebauung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt in den räumlichen Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 31 und 31.1 der Stadt Oldenburg i.H. gem. § 8 a BNatSchG.~~

Ergänzt / Geändert gemäß Beschluß der
Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.1998

4.1 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche nach § 9 (1) 20 BauGB / hier : Fläche (1) ist der Oldenburger Graben zu entrohren und als offenes Gewässerbiotop zu entwickeln. Im nordöstlichen Böschungsbereich ist eine Böschungsabflachung durchzuführen. An der Uferböschung sind abschnittsweise Pflanzungen von Sträuchern, Feuchtgehölzen und Schutzpflanzungen mit standortgerechten Arten durchzuführen.

4.2 Die in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen gemäß Textziffer 4.1 sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die durch Bebauung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt in den räumlichen Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 31 und 31.1 der Stadt Oldenburg i.H. gem. § 8 a BNatSchG.

4.3 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche nach § 9 (1) 20 BauGB / hier : Fläche (2) ist eine Böschungserweiterung in Form einer Böschungsabflachung durchzuführen.

4.4 Die in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Maßnahme gemäß Textziffer 4.3 ist Ausgleichsmaßnahme für den durch die bestandsübergreifende Bebauung verursachten Eingriff in den Naturhaushalt auf dem Flurstück 40/9 gemäß § 8a BNatSchG.

5
4.2 Das von den Dächern und privaten, versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Ausnahmsweise kann eine Ableitung von überschüssigem Niederschlagswasser zugelassen werden.

5.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Dem Lärmpegelbereich 3 sind nach DIN 4109 folgende erforderliche, resultierende Schalldämm-Maße für Außenbauteile zuzuordnen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, u.ä.	Büroräume u.ä.
	in dB	in dB	in dB
3	61 bis 65	35	30

Fenster von Aufenthaltsräumen, sind mit den Lärmpegelbereichen entsprechenden, schalldämmenden Lüftungen zu versehen.

6. 0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)

~~6.1 Der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte flächige Gehölzstreifen ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche sind mindestens 5 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Es sind zudem mindestens 3 Gehölzgruppen mit jeweils mindestens 5 Sträuchern zu pflanzen.~~

1
6.2 Hecken sowie das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Böschungsgrün sind mit standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen.
Die Hecken sind als Reihenpflanzung (mindestens zweireihig) anzulegen.
Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Hecke auf dem Parkpaletten - Baugrundstück ist je angefangene 10,00 m ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und als Überhälter zu entwickeln.

2
6.3 Senkrechte, sichtbare Stützen bzw. Pfeiler der Parkpalette sind mit Efeu zu begrünen.

3
6.4 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind als standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen.

4
6.5 Für eingegangene Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO)

7.1 Im Rahmen einer Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand hat eine Zäsurbildung (Fassadengliederung und entsprechende Dachflächengestaltung) nach mindestens 15,00 m verkehrsflächenbezogener Bebauungsbreite zu erfolgen.

7.2 Die Aussenfassaden von Haupt- und Nebengebäuden sowie von Garagen sind mit rotem Sichtmauerwerk oder ungemustertem Feinputz zu gestalten. Garagen und Nebengebäude können auch in Holzkonstruktion gestaltet werden.

7.3 Überdachte Stellplätze sind in Holzkonstruktion zu gestalten.

7.4 Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Gebäudesockel dürfen an der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite höchstens eine Höhe von 0,50 m aufweisen.

7.5 Sattel- und Walmdächer sind gleichgeneigt mit einer Dachneigung von 35°- 48° zu gestalten.

7 .6 Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind mit roten oder anthrazitfarbenen, unglasierten, s-förmigen Dachsteinen zu gestalten.

7.7 Dachgauben sind als Einzelgauben mit max. 2,00 m Breite und mind. 0,80 m Abstand zu gestalten. Die Breite aller Gauben in einer Dachfläche darf nicht größer sein, als die Hälfte der jeweiligen Dachflächenbreite.

7.8 Einfriedungen von Grundstücken entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Lattenzäune, Ziegelmauern oder Hecken zu gestalten. Lattenzäune und Ziegelmauern dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn sie, gesehen von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, hinter diesen angebracht werden und diese nicht überragen.

7.9 Schutzwände auf den Grundstücksfreiflächen sind in Holzkonstruktionen zu gestalten. Sie dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

7.10 Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder mit Rasengittersteinen oder mit großfugig verlegtem Steinpflaster (mindestens 30 % Fugenanteil) ohne Fugenverguß zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.
Topographisch bedingte Ausnahmen können zugelassen werden.

7.11 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.