TEXT / TEIL B

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

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

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

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

2.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte abweichende Bauweise gilt eine einseitige Grenzbebauung oder eine Unterschreitung der Abstandfläche nach Landesrecht analog der Bestandsbebauung.

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

nur

Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

Geändert/Ergänzt gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 03.09.1998

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

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 die Erschließungsmaßnahmen (Planstraße) verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt in den räumlichen Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 31 ind 31.1 der Stadt Oldenburg i.H. gem. § 8 a BNatSchG.

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

4.4 Der festgesetzte Weg entlang des Oldenburger Grabens ist mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Topographisch bedingte Ausnahmen können 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. Den Lärmpegelbereichen 3 bis 5 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
4	66 bis 70	40	35
5	71 bis 75	45	40

Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen, sind mit den Lärmpegelbereichen entsprechendem, schalldämmenden Lüftungen zu versehen.

6.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)

6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche nach § 9 (1) 25 a BauGB zwischen dem Oldenburger Graben und dem grabenparallelen Fußgängerbereich / Radweg sind mindestens 6 Laubbäume in Reihe zu pflanzen.
Zulässig sind: Silber-Pappel, Pyramiden-Pappel oder Silber-Weide.

6.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (hier: in der Planzeichnung (Teil A) dargestelltes Straßenbegleitgrün an der Planstraße) ist in den Böschungsbereichen eine flächige Bepflanzung aus standortgerechten, niedrigwüchsigen Laubgehölzen durchzuführen. Je 2 qm ist eine Pflanze zu pflanzen.

6.3 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten privaten Grünflächen (privates Abschirmungsgrün) ist eine heckenartige Gehölzbepflanzung durchzuführen. Es sind standortgerechte Laubgehölze und kleinkronige Laubbäume zulässig. Je 2 qm ist eine Pflanze zu pflanzen.

6.4 Einzelbäume, die im Zuge der Straßenbaumaßnahme gefällt werden, sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang des Oldenburger Grabens zu ersetzen, in dem pro begonnene 0,50 m Stammumfang des zu fällenden Baumes (gemessen in 1,00 m Höhe vom Erdboden) ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

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

6.6 Für eingegangene Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

7.1 Im Rahmen einer Bebauung mit einer über 15,00 m verkehrsflächenbezogenen Bebauungsbreite hat eine Zäsurbildung (Fassadengliederung und entsprechende Dachflächengestaltung) 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. Dieses gilt nicht für Dächer von Gebäuden auf den möglichen Bebauungsgrundstücken 1,2 und 3.

7.6 Dachneigungen 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. 0,8 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 Grundstücksflächen sind in Holzkonstruktion 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.

7.12 Auf den möglichen Baugrundstücken 2 und 3 darf parallel zum Bruchweg ein mindestens 5,00 m breiter Flächenstreifen nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden. Der Flächenstreifen ist, bis auf notwendige Grundstückszufahrten und - zuwegungen, gärtnerisch zu gestalten.