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 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.d. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandsflächen nach Landesrecht und in den nach § 9 (1) 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

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 sind an der Uferböschung des Oldenburger Grabens 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 verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt in den räumlichen Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 31 und 31.1 der Stadt Oldenburg i.H. gem. § 8a BNatSchG.

4.3 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.

4.4 Die festgesetzten Wege innerhalb der naturbelassenen Grünfläche / Wiesenfläche (hier: Fußgängerbereich / Radweg) sowie die öffentlichen Parkflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Für die öffentlichen Parkflächen sind auch Rasengittersteine zulässig. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig. Topographisch bedingte Ausnahmen können zugelassen werden.

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

5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche 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 entsprechenden, schalldämmenden Lüftungen zu versehen.

5.2 An den baulich nicht geschlossenen Gebäudeseiten der festgesetzten Parkpalette sind bauliche oder technische Vorkehrungen zu treffen, die bewirken, daß keine Lärmemissionen ausgehen, die am Gebietsrand des Parkpalettenbaugrundstückes einen flächenbezogenen A-Schalleistungspegels von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts überschreiten.

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

6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche nach § 9 (1) 20 BauGB entlang des Oldenburger Grabens sind mindestens 4 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 eine Pflanze zu pflanzen.

6.3 Innerhalb der festgesetzten naturbelassenen Grünfläche / Wiesenfläche ist je angefangene 400 qm ein mittel- oder großkroniger Baum und je angefangene 100 qm ein mittelhoher oder hochwüchsiger Strauch standortgerechter und heimischer Arten zu pflanzen. Die Bäume sind in Gruppen von 3 bis 4 Bäumen oder als Solitärbäume zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von 4 bis 6 Sträuchern zu pflanzen.

6.4 Einzelbäume, die im Zuge der Straßenbaumaßnahme gefällt werden, sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu ersetzen, in dem pro begonnende 0,50 m Stammumfang des zu fällenden Baumes (gemessen in 1 m Höhe vom Erdboden) ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Als Pflanzqualität ist mindest zu verwenden: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang.

6.5 Auf den öffentlichen Parkflächen ist , jeweils für 4 bis 6 Parkplätze ein standortgerechter, großkroniger Baum zu pflanzen.
Die öffentlichen Parkflächen sind in Form eines mindestens 3,00 m breiten Pflanzstreifens mit standortgemäßen, dichtwachsenden Gebüschen zu umpflanzen.

6.6 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Parkpalette ist in geeigneten Bereichen mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

6.7 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind als standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen. Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume entlang der Planstraße (Straßenbäume) sind Eschen zulässig.

6.8 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 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.

8. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

Eine maximale zulässige Bauhöhe von 22 m über N N darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindungen nicht überschritten werden.