TEIL B : TEXT

Textliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Kleinsiedlungsgebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 2 Abs. 3 unter Nr. 3 und 4 genannten Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 unter Nr. 2 sowie 4 und 5 BauNVO genannten Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.3 Abweichende Bauweise (halboffene Bauweise) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
Der Wirtschaftsteil der Gebäude (Anbauten für Garagen, Ställe, Wirtschaftsräume) ist jeweils an einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von 3,00 m einzuhalten. Es ist zulässig, die Wirtschaftsteile zweier benachbarter Grundstücke aneinanderzubauen.

2.0 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.

3.0 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen, die gem. § 6 Abs. 11 LBO in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kleinkinderspielplätze, Abstellanlagen für Fahrräder ohne Überdachung und Terrassen.

3.2 Flächen von Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie Erschließungswege dürfen die zulässige Grundfläche um folgende Werte überschreiten : Parzelle 62 um 60 %
Parzelle 63 um 60 %
Parzelle 64 um 250 %
Parzelle 65 um 50 %
Parzelle 66 um 320 %

3.3 Abstellräume sind nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder einer Garage in den Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen zulässig. Sie dürfen eine Grundfläche von 16 qm nicht überschreiten.

3.4 Lagerbehälter (z.B. Gas) dürfen nur unterirdisch angelegt werden.
Heizöl als Brennstoff ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).

4.0 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen von mehr als 1,00 m sind nicht zulässig.

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

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Flächen für Anpflanzungen ist pro qm mind. ein Gehölz in zweimal verpflanzter Baumschulqualität sowie pro Symbol ein Einzelbaum, Mindestgröße 250 cm, zu pflanzen. Es sind Bäume und Sträucher aus nebenstehender Pflanzliste zu pflanzen.
Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, die erfahrungsgemäß eine Höhe von mehr als 2 m erreichen, ist grundsätzlich so vorzunehmen, daß zu Straßenbäumen, die entsprechend den Vorgaben im Bebauungsplan von der Stadt Oldenburg in Holstein zu pflanzen sind, ein Mindestabstand von 7 m eingehalten wird.

6.0 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens darf bis zu 0,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen. Die Geländeoberfläche ist der geometrische Schwerpunkt aller Eckpunkte des jeweiligen Baugrundstücks.

7.0 Äußere Gestaltung (§ 92 Abs. 1 und 4 LBO)

7.1 Innerhalb eines Grundstücks ist die Gestaltung der baulichen Anlagen einheitlich durchzuführen. Nebenanlagen und Garagen sind in der äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Ausgenommen sind Carports.

7.2 Gebäudefronten, die breiter oder länger als 15 m sind, müssen in Gebäudeabschnitte gegliedert werden. Die Gliederung hat in Fassaden- und Dachversprüngen zu erfolgen.

7.3 Als Wandmaterial sind Blech und glänzende Fassaden ausgeschlossen (Ausnahme: Glas).

8.0 Dachgestaltung (§ 92 Abs. 1 und 4 LBO)

8.1 Die Gebäude sind entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung mit geneigten Dächern zu versehen.

8.2 Garagen und Nebengebäude können mit Flachdach ausgeführt werden.

8.3 Dachdeckungen sind in roten bis rotbraunen Materialien zulässig. Für geneigte Dächer sind Eindeckungen aus Wellplatten, Pappen und Folien sowie Metalleindeckungen ausgeschlossen. Sonnenkollektoren sind zugelassen.
In Teilbereichen sind entsprechend der Festsetzungen der Planzeichnung Gründächer vorgeschrieben.

8.4 Flachdächer müssen mit einem waagerechten Ortgang versehen und bekiest oder begrünt werden. Carports können mit Lichtwellplatten versehen werden.

8.5 Drempel sind nur bis 0,60 m, gemessen von Fußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Gebäudeaußenwand und Dachhaut, statthaft. Im Bereich WA - Gründächer wird die Drempelhöhe nicht begrenzt.

8.6 Dachgauben und Loggien sind nur bis 4,00 m Länge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein.

9.0 Einfriedigungen (§ 92 Abs. 1 und 4 LBO)

9.1 Einfriedigungen zur Straße und im Bereich der Vorgärten sind zu begrünen. Im Straßenbereich zum Giddendorfer Weg dürfen sie die Höhe von 0,70 m über Gehwegniveau nicht überschreiten.

Textliche Festsetzungen Grünordnungsplan
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1. Um Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Ausnahmen sind zulässig für Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

2. Die ehemalige Allee entlang des Giddendorfer Weges ist durch standortgerechte Laubbäume (Eichen, Eschen oder Feldahorn) einheitlich wiederherzustellen und zu erhalten.

3. Auf den Stellplatzanlagen ist in direkter Verbindung je 4 angefangene Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.

4. Das gesamte weitgehend von Schadstoffen unbelastete Oberflächen- und Dachflächenwasser ist offen in einem Graben-, Mulden- oder Rinnensystem abzuleiten, soweit es nicht auf dem Grundstück zurückgehalten oder verwendet wird.

5. Die in der Planzeichnung festgesetzten Gräben sind in einem mindestens 3 m breiten begrünten Streifen auf den festgesetzten Flächen anzulegen, von den angrenzenden Eigentümern zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die offenen Zuleitungen von Gebäuden zu den Gräben unterliegen keinen besonderen Abmessungen. Sie müssen in der Lage sein, das anfallende Wasser der zu entwässernden Flächen aufzunehmen und abzuführen.

6. Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie der Fuß- und Radweg im südlichen Bereich des B-Plan-Gebietes sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise als Grandwege anzulegen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau sind unzulässig.

7. Park- und Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen sind entweder als Rasenfläche mit Fahrstreifen, als durchlässige Grandfläche oder mit Gittersteinen bzw. Klein- bis Mittelpflaster mit großen Fugen herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß sind unzulässig. Ausgenommen sind die Fahrstraße, die die Grundstücke nordöstlich des Spielplatzes erschließt, die Fahrfläche zu und auf den Gemeinschaftsstellplätzen, der Parkplatz (16 ST), sowie die Parkplätze parallel zur Erschließungsstraße.

Pflanze	Baum / Strauch	Eignung	Höhe cm
Feldahorn (Acer campestre)	B	Straßenbaum, Windschutz- und Heckengehölz, industriefest	200
Spitzahorn (Acer platanoides)	B	industriefester Park- und Straßenbaum, Windschutzgehölz, Pionierbaum	200
Sanddorn (Hippophae rhamnoides)	S	Dünen- und Hangbefestigung, Ruderalstandorte	100
Schwarzerle (Alnus glutinosa)	B	Rohboden- und Pionierpflanze, Ufer- und Hangbefestigung, Gewässereignung, Windschutz	
Lavendelheide (Andromeda polifolia)	S	Pioniepflanze auf nassen Standorten	30
Zwergbirke (Betula nana)	S	industriefest	30
Weißbirke (Betula pendulla)	B	Pionierpflanze auf armen Böden, Bodenbefestigung, Knick- und Straßenbaum, Vogelschutz	200
Moorbirke (Betula pubescens)	B	Pioniergehölz, Knickpflanze, Straßenbaum	200
Besen-Heide (Calluna vulgaris)	S	Pioniergehölz, Sandfläächenbefestigung	-
Hainbuche (Carpinus betulus)	B	Wind- und Vogelschutzgehölz, guter Bodenbefestiger	80
Kornelkirsche (Cornus mas., C. sanguinea)	S	Wind- und Vogelschutz, Trümmerflächen, Knick- und Heckenpflanze, Hangflächen	80
Haselnuß (Corylus avellana)	S	Bodenbefestigung, Windschutz, Begrünung von Brachland	100
zweigriffl. Weißdorn (Crataegus laevigata)		Pioniergehölz,Schutz-, Misch-, Hecken- und Knickpflanze, Hangflächen	80
Weißdorn (Crataegus monogyna)	S	Knick- und Heckenpflanze, Rohbodenbefestigung, Begrünung von Ruderalstandorten	60
Besenginster (Cytisus scoparius)	S	Erstbesiedelung v. Rohböden, Hangbefestigung, Binnendünen, Nadelbaum- Unterpflanze	60
Spindelbaum (Euonymus europaeus)	S	Knick- und Heckenpflanze, Schutzpflanze an Bächen und Gräben, Vogelnährgehölz	100
Rotbuche (Fagus sylvatica)	B	Hangbefestigung, Geröllbefestigung, Hecken- und Knickpflanze, Dorfbaum	80
Esche (Fraxinus excelsior)	B	Uferbefestigung, Park- und Straßenbaum, industriefest	200
dt. Ginster (Genista germanica)	S	Pioniergehölz, Bodenverbesserer, Extremstandorte	60
Färberginster (Genista tinctoria)	S	Bodenbefestigung	60
Efeu (Hedera helix)	R	Mauer-,Wandranke, Bodendecker	70
Stechpalme (Ilex aquifolium)	S, B	Vogelschutz, Hecken- und Mischpflanze	90
Wacholder (Juniperus communis)	S, B	Erstbegrünung, Böschungsbefestigung	60
Holzapfel (Malus silvestris)	B	Hecken-, Knick-, Schutz- und Mischpflanze	100
Gagelstrauch (Myrica gale)	S	Dünentäler, Wiederbegrünung von Torfentnahmestellen, Knickpflanze	40
Zitterpappel (Populus tremula)	B	Pioniergehölz für alle Böden, Windschutz, Uferbefestigung	200
Vogelkirsche (Prunus avium)	B	Solitärbaum, Baumheckengehölz, Schutzpflanze	150
Traubenkirsche (Prunus padus)	B	Wälder, Flußufer, Trümmerflöchenbegrünung	80
Schlehe (Prunus spinosa)	S	Hecken- und Knickgehölz, Wind- und Vogelschutz, Bodenbefestigung	60
Holzbirne (Pyrus pyraster)	B	Misch-,Hecken- und Vogelschutzpflanze, Hangbefestigung	130
Stieleiche (Quercus pendunculata)	B	Schutzpflanze für Hochwasserbereiche und Küste, Hangbefestigung, Windschutz	150
Traubeneiche (Quercus petraea)	B	Wind- und Sichtschutz, Straßenbaum	150
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)	S	Hecken-, Knick- und (Vogel-) Schutzpflanze, Waldränder, Verkehrsbegleitgrün, industriefest	100
Faulbaum (Rhamnus frangula)	S	Bienenweide, schattenverträglich, Pioniergehölz, Windschutz	100
schw. Johannis (Ribes nigrum)	S	Unterwuchs, Misch- und Heckenpflanze, Gehölzgruppen	50
rote Johannis (Ribes rubrum)	S	Unterwuchs, Misch- und Heckenpflanze, Tiernährgehölz	50
Stachelbeere (Ribes uva crispa)	S	Unterwuchs-, Schutz-, Hecken- und Mischpflanze, Siedlungsgehölz	40
Hundsrose (Rosa canina)	S	Bodenbefestigung, Autobahnpflanze	60
Weinrose (Rosa rubiginosa)	S	Pioniergehölz, Hecken-, Misch- und Felspflanze, Hang- und Bodenbefestigung	80
Wilde Brombeere (Rubus fruticosus)	S	Befestigung von Hängen, Rohböden, Sandflächen, Bienenweide, industriefest	50
Himbeere (Rubus idaeus)	S	Pionierpflanze, Bodenbefestigung, Hang-, Hecken- und Knickpflanze	60
Ohrweide (Salix aurita)	S	Pioniergehölz, Unterpflanze, Schutz- und Knickpflanze, industriefest, Bienenweide	100
Salweide (Salix caprea)	B	Hang- und Rohbodenbefestigung, Heckenpflanze	100
Bruchweide (Salix fragilis)	B	Pioniergehölz, Feuchtbereichspflanze, industriefest, Hof- und Dorfbaum	100
Grauweide (Salix incana)	B	Schotterdamm-, Sandflächen- und Hangbefestigung, Steinuferpflanze	100
Purpur- bzw. Kugelweide (Salix purpurea u. S. p. Nana)		Pioniergehölz, Autobahn- und Trockenhangpflanze	100
Mandelweide (Salix triandra)	S, B	Pioniergehölz, Uferbegrünung, Heckenpflanze, industriefest	100
Korbweide (Salix viminalis)	S, B	trad. Nutzgehölz (Flechtwerk), Pioniergehölz, Schutz- und Heckengehölz, industriefest	100
Holunder (Sambucus nigra)	B	Begrünung von Schutt- und Schlackenhalden, Windschutz, Knickpflanze	100
Eberesche (Sorbus aucuparia)	B	Lawinen- und Windschutz, Pioniergehölz, Straßenbaum	150
Winterlinde (Tilia cordata)	B	Dorf- und Hofbaum, Bodenbefestigung, Straßenbaum	150
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	B	Park- und Straßenbaum, industriefest	150
Bergulme (Ulmus glabra)	B	Windschutz, Uferbepflanzung, Hang- und Sandlandbefestigung, Straßen- und Parkbaum	150
Flatterulme (Ulmus laevis)	B	Misch- und Schutzpflanzungen	
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)		Vogelschutz, Windschutz	60
Schneeball (Viburnus opulus)	S	Vogelschutz, Autobahn- und Böschungspflanzungen	60