TEIL B - TEXT

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 2,4 und 5 BauNVO genannten Arten von Nutzunen nicht zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf den Parzellen 4 bis 9 und 11 bis 16 sind nur Hausgruppen mit Reihenhäusern zulässig, die ohne Grenzabtand zu bauen sind und deren äußere Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand einhalten müssen.

3. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 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 und Terrassen.

Lagerbehälten (z. B. Gas) dürfen nur unterirdisch angelegt werden. Heizöl als Brennstoff ist nicht zulässig.

Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Erschließungswege dürfen die zulässige Grundfläche um folgende Werte überschreiten:
Parzelle 18 um 130 %, Parzelle 19 um 150 % und Parzelle 20 um 120 %.

Außerhalb der Wohngebäude sind Abstellräume nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder einer Garage innerhalb der Abstandsflächen bzw. nicht überbaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen eine Grundfläche von 16 qm nicht überschreiten.

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

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

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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. 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. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf bis zu 50 cm über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen. Die Geländeoberfläche ist der geometrische Schwerpunkt aller Eckpunkte des jeweiligen Baugrundstücks.

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

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.

Die Gebäude sind entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung mit geneigten Dächern zu versehen. Garagen und Nebengebäude können mit Flachdach ausgeführt werden.

Dachdeckungen sind in roten bis rotbraunen Materialien zulässig. Für geneigte Dächer sind Eindeckungen aus Wellplatten, Pappen und Folien sowie Metalleindeckungen ausgeschlossen. Sonnenkollektoren sind zugelassen.

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

Drempel sind nur bis 60 cm, gemessen von Fußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Gebäudeaußenwand und Dachhaut, statthaft.

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

8. Einfriedungen

Einfriedungen zur Straße und im Bereich der Vorgärten sind zu begrünen.