

Satzung der Stadt Oldenburg in Holstein über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34.2 Plangebiet "Weißdornweg"

Planzeichnung Teil A



Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauakten und die Darstellung des Planzeichens (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 220 Grundfläche
GRZ 0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o offene Bauweise
Baugrenze
D nur Doppelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V verkehrsberuhigter Bereich

F + R Fußgänger-/Radfahrerbereich

P Parkplatz

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
MS Müll-Sammelplatz

Grünflächen

öffentliche Grünflächen
Parkanlage
Abstandsgrün

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
G Gehrecht zugunsten der Anlieger
F Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Feuerwehr, Rettungsdienste
L Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (Grabensystem)
ZD Zeltdach
25°-35° Dachneigung
4 GST Gemeinschaftsstellplätze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
TB 1 Teilbereich
nachrichtliche Darstellung der Grundstücksgrenzen

Text Teil B

Textliche Festsetzungen

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig (Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Nebenanlagen § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die gem. § 8 Abs. 11 LBO nur in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kleinkinderspielfläche, Abstellanlagen für Fahrräder und Terrassen.

Lagerbehälter (z.B. Gas) dürfen nur unterirdisch angelegt werden.

Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Erschließungswege dürfen die zulässige Grundfläche um folgende Werte überschreiten: Teilbereich 2 um 150 %, Teilbereich 3 um 130 %

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.

3. Abgrabungen und Aufschüttungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Aufschüttungen von mehr als 1,0 m sind nicht zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen § 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 Baugrundstückes. (Rechtsgrundlage § 18 BauNVO)

5. Pflanzbindungen und Pflanzpflichten

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - öffentliche Grünflächen (Ausgleichsmaßnahme)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind zu mindestens 30 % der Gesamtfläche mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Auswahl der Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat gruppenartig zur Raumstrukturierung zu erfolgen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Rasenartige Flächen sind als Mähwiese anzulegen und maximal 2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Düngung ist nicht zulässig.

Diese Festsetzung schließt die Nutzung der Grünfläche als Parkanlage nicht aus. Die Anlage von Fußwegen in wasserdurchlässiger Ausführung ist zulässig.

5.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - private Baugrundstücke (Ausgleichsmaßnahme)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind gruppenartig zur Raumstrukturierung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der Empfehlung der Pflanzliste mit einem Reihenabstand von 1,5 m und Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Anpflanzung von Bäumen - private Baugrundstücke (Ausgleichsmaßnahme)

Auf den privaten Baugrundstücken des Teilbereiches 4 ist je angefangene 350 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum gemäß Auswahl der Pflanzliste der angegebenen Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Empfohlene Pflanzliste zu textl. Fest. 5:

Feld-Ahorn	Acer campestre	Gewöhnliche Heckenrösche	Lonicera xylosteum
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Trauben-Kirsche	Prunus padus
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Silberweide	Prunus spinosa
Rotkastanie	Aesculus hippocastanum	Stiel-Eiche	Quercus robur
Sand-Lärche	Betula pendula	Faulbaum	Rhamnus frangula
Hainbuche	Carpinus betulus	Weiden	Rosa spec.
Roter Harnleuchter	Cornus sanguinea	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hasselnuß	Corylus avellana	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Pflaumlindchen	Euonymus europaeus	Wolgiger Schneeball	Viburnum lantana
Rotbuche	Fagus sylvatica	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior		

Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14
v. = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm
Sträucher 2 x v., o.B., H 60-100
v. = verpflanzt, o.B. = ohne Ballen, H = Höhe in cm

Örtliche Bauvorschrift

§92 Landesbauordnung Schleswig-Holstein LBO

Äußere Gestaltung

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 geeigneten Dächern zu versehen. Garagen und Nebengebäude können auch als 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 4,0 m Länge zulässig. Sie müssen mindestens 2,0 m vom Ortgang entfernt sein.

Einfriedigungen

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

Stadt Oldenburg in Holstein

Übersichtsplan ohne Maßstab



Stadt Oldenburg in Holstein

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 34.2 Plangebiet "Weißdornweg"

Maßstab 1 : 500

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

BUN

FEBRUAR 2003

Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung
A. Bittner, Dr. U. Bittner, R.-D. Nerenberg
Hildesheimer Str. 173, 30173 Hannover, Tel. 05 11 / 98 49 10 Fax / 83 19 94