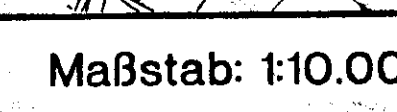
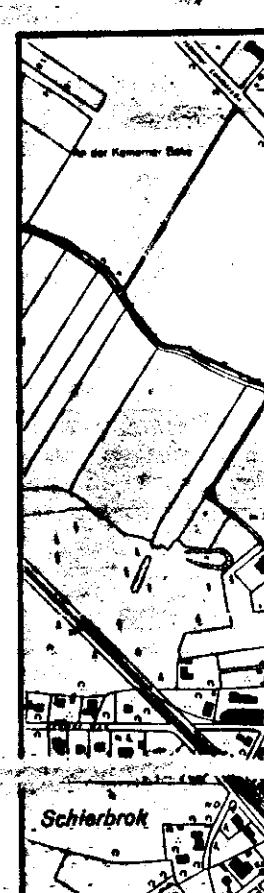


ORIGINAL GEMEINDE- GARTENKEISEE

Bebauungsplan Nr. 168 - Schierbrok

für ein Gebiet nordwestlich der Bahnhofstraße zwischen der Nutzhorner Landstraße und dem Schierbroker Mühlengraben sowie für landwirtschaftliche Flächen im Bereich Altengraben

(mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung)



Übersichtskarte

Maßstab: 1:10.000

planor oldenburg

Nadorster Str. 136, 26123 Oldenburg, Tel. 0441/98071-0, Fax: 98071-90

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Bebauungs- und Flächennutzungsplanung:
Bebauungszone (Mikropolitik) für die Höhenfestsetzungen dieses Bebauungsplanes ist NN plus fünf Meter. Die Höhenlinie ist die Differenz zwischen dem Nullpunkt und der Höhe der Schräglinie zwischen dem Außerfließen des aufstehenden Meeresspiegels und der äußeren Dichtung. Die Fließhöhe ist die Differenz zwischen dem Nullpunkt und dem höchsten Punkt des Daches. Schornsteine, Antennen oder ähnliche Dachaufbauten bleiben unberücksichtigt.

2. Mindestgrundstücksgröße:
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 Quadratmeter für Einzelhäuser, 350 Quadratmeter für Doppelhäuser und 300 Quadratmeter bei Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand (Reihenhäuser, Gruppenhäuser).

3. Passiv-Schallschutz:
Die Außenwände (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden, die südlich der in der Planung eingezeichneten laophonischen liegen, ist baulicher Schallschutz entsprechend Lärmempfehlung IV gemäß DIN 4109 vorzusehen. Für alle übrigen Wohngebäude ist baulicher Schallschutz entsprechend Lärmempfehlung II vorzusehen.
Im Bereich südlich der in der Planung eingezeichneten laophonischen sind die Grundstücke von Wohnungen so zu gestalten, daß die Fenster von Schlafräumen der Bänke abgewandt sind. Abgewandte Seiten Fenster, die in den Bereich zwischen 0 Grad und 90 Grad (0 Grad = Norden) orientiert sind. Ausnahmeweise können andere Grundstücke zugelassen werden, sofern durch entsprechende bauliche Maßnahmen sichergestellt ist, daß dem Schallschutz in gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird.

4. Anpflanzungen in den Baugebieten:
Auf den in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und unter Einbeziehung des vorhandenen Bestandes Gebäuden anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Gehölzstreifen ist jeweils eine durchgehende Reihe von Linden (Tilia pallida) in einem Pflanzabstand von zehn bis zwölf Metern anzupflanzen. Notwendige Abweichungen zwischen Anlage von Zufahrten können ausnahmeweise zugelassen werden. Abgehende Bäume und Sträucher sind laufend zu ersetzen. Die Anlage von Auflichtungen (bepflanzte Wälle) bis zu einer Höhe von zwei Metern innerhalb dieser Flächen ist zulässig. Im Bereich zwischen der Gemeindefläche und der Planstraße A sowie am Schierbroker Mühlengraben ist innerhalb dieser Fläche die Anlage notwendiger Grundstückszufahrten gestattet. Soweit Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Gewerbegebietes festgesetzt sind, sind sie vielfach mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auflichtungen oder Abgehänge sind hier unzulässig. Die Auswahl der Pflanzen ist anhand der in Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzliste zu treffen.

5. Einzelbäume auf den Baugrundstücken:
Auf jedem Baugrundstück von mehr als 500 Quadratmeter Größe ist mindestens ein großkroniger Laubbaum (L. Platanen) oder zwei hochstammige Obstbäume (Kornelobst) anzupflanzen. Bereits aufgrund der TP 4 anzupflanzende Bäume werden angerechnet.

6. Einzelstraßenzüge:
Die in der Planung gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft "A", "B" und "C" sind als extensives Grünland zu bewirtschaften, die vorhandenen Gehölzstreifen sind durch zusätzliche Anpflanzungen zu ergänzen. Die Fläche "D" ist mit standortgerechten Gehölzen aufzuforsten. Einzelne zu diesen Maßnahmen und der Begründung zu entnehmen.

7. Baumreize:
Die nach der Planung zur erhaltenen Einzelbäume und dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume und laufend zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen ist aus der Pflanzliste in Anhang zur Begründung auszuwählen.

8. Stützpunkte im Wohngebiet:
In den Allgemeinen Wohngebieten und Stützpunkte und Gärten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stützpunkte und offene Gärten im Sinne der Gartengestaltung, außerdem auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenbegleitender Baugezone.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung:


1. Gebäudeform und Dachgestaltung:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gebäude, die eine Grundfläche von 30 qm oder mehr aufweisen, ausschließlich mit geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 30 Grad) zulässig. Diese Dächer müssen beidseitig des Hauptfirstes gleiche Neigungen aufweisen. Dachgauben und Anbauten bis zu 30 qm Grundfläche dürfen abweichende Dachneigungen haben.

2. Dachmaterial, Farbgebung:
Als Material für die Dachdeckung dürfen in § 1 Satz 3 bezeichneten Materialien und ausschließlich Glasdachziegel, Tonpfannen und Betondachziegel in allen Farben, mit Ausnahme der Farben gelb, weiß, blau und grün, zulässig. Die Anbringung von Solarenergieanlagen bleibt unberührt. Die Maße und Farbvorzeichnungen entsprechen den in der Planung festgelegten.


3. Einfriedigungen:
Zur Entfaltung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich lebende Laubbäume bis zu einer Höhe von 50 Zentimetern zulässig. Die Auswahl der Pflanzen ist anhand der in Anhang zur Begründung enthaltenen Pflanzliste zu treffen.

Sonstige Pflanzzeichen


Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern




zu erhaltende Einzelbaum



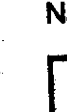
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft




Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Nachrichtliche Übernahme



Schuttbereich im Bereich zwischen 0,8 m und 5,5 m über Fahrbahnoberflächen von jeder sich überschneidenden Nutzung freizuhalten (festgesetzter Baubestand ausgenommen)