Textliche Festsetzungen

Nr.1 Bauliche Nutzung Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß §4 Abs.3 Ziffer 4 BauNVO Gartenbaubetriebe

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß §1 Abs.6 Ziffer 1 BauNVO.

Nr.2 Abweichende Bauweise In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise,

jedoch mit einer Längenbeschränkung von 26 m. Nr.3 Nebenanlagen, Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbe-

grenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze [Vorgärten] sind Nebenanlagen als Gebäude [§14 Abs.1 BauNVO] und Garagen [§12 BauNVO] gemäß §23 Abs.5 BauNVO unzulässig.

Nr.4 Überschreiten der GRZ Die Grundflächer zahl darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO um bis zu 20% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung um bis zu 50% ist nur unter folgenden Vorausset-

Nichttransparente Dachflächen von Carports, Nebenanlagen etc. werden dauerhaft flächendeckend begrünt und Stellplätze, Zufahrten, Terrassen u.ä. werden wasserdurchlässig befestigt mit breitfugig verlegtem Pflastermaterial [mehr als 25% Fugenanteil] oder Rasensteinen [§19 Abs.4 Satz3 BauNVO].

Pflanzbindung Die zeichmerisch und / oder textlich festgesetzten Pflanzungen im Geltungsbereich

des Bebauungsplanes sind mit folgenden Bäumen und Sträuchern in den angegebenen Pflanzqualitäten durchzuführen. Nr.5.1 Gehölze in öffentlichen und privaten Pflanzflächen

Acer campestre [Feldahorn] Cornus sanguinea [Roter Hartriegel] Acer pseudoplatanus [Bergahorn] Corylus avellana [Hasel]

Alnus glutinosa	[Schwarzerle]	Crataega monogyna	[Eingriffeliger Weißdorn]
Betula pendula	[Sandbirke]	Prunus spinosa	[Schlehe]
Betula pubescens	[Moorbirke]	Franguna alnus	[Faulbaum]
Carpinus betulus	[Hainbuche]	Rubus fruticosus	[Brombeere]
Fagus sylvatica	[Rotbuche]	Rubus idaeus	[Himbeere]
Fraxinus exelsior	[Gemeine Esche]	Salix aurita	[Öhrchenweide]
Populus tremula	[Zitterpappel]	Salix cinerea	[Grauweide]
Quercus robur	[Stieleiche]	Sambucus nigra	[Schwarzer Hole
Sorbus aucuparia	[Vogelbeere]		
Tilia cordata	[Winterlinde]		

Nr.5.2 Bäume für Einzelbaumpflanzungen Acer platanoides

Acer pseudoplatanus [Bergahorn] Betula pendula Carpinus betulus [Hainbuche] Fagus sylvatica Fraxinus exelsior [Gemeine Esche] Quercus robur Sorbus aucuparia Sorbus intermedia [Winterlinde]

Nr.5.3 Bäume im Verkehrsgrü Carpinus betulus

Corylus colurna Quercus rorbur Sorbus intermedia [Schwedische Mehlbeere] Tilia cordata Tilia x intermedia 'Pallida' [Holländische Linde]

Nr.5.3 Die Initialpflanzung in Gewässern ist mit folgenden Arten durchzu-Alisma plantago-aquatica [Gewöhnlicher Froschlöffel]

Iris pseudoacoris [Gelbe Schwertlilie] Phragmites australis Potamogeton natans [Schwimmendes Laichkraut] Scirpus lacustris Sparganium erectum [Astiger Igelkolben] Typha angustifolia [Schmalblättriger Rohrkolben] Typha latifolia [Breitblättriger Rohrkolben] Stratiotes aloides

Nr.5.4 Zur Begrünung des Baugebietes sind folgende Pflanzqualitäten zu

- In den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind Sträucher als ein bis zweimal verpflanzte Stäucher einzubringen. Die in den Pflanzflächen integrierten Bäume sind als mindestens zweimal verpflanzte Heister einzubringen.
- Festgesetzte Einzelbaumpflanzungen sind mit Hochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 durchzuführen.

Nr.6 Zu erhaltende Einzelbäume

Die im Plan als zu erhalten festgesetzten Bäume sind gemäß §9(1), Nr.25b BauGB zu schützen, zu pflegen und entsprechend Plandarstellung in private Grünflächen einzubeziehen. Die unmittelbare Umgebung der zu erhaltenden Bäume [Baumscheiben] ist gegen Bodenversiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Materialablagerungen und ähnliches zu schützen.

Nr.7 Geplante Einzelbäume Entsprechend Plandarstellung sind gemäß §9(1) Nr.25a BauGB Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen. Zu verwenden sind Hochstämme aus Punkt Nr.5.2.

Nr.8 Flächen zur Bepflanzung mit standortgerechten, heim schen Bäumen und Sträuchern im privaten Grün Die gemäß §9(1) Nr.25b BauGB mit Pflanzbindung versehenen privaten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern aus Punkt 5.1 zu bepflanzen. Diese freiwachsenden Pflanzungen sind im wesentlichen aus Sträuchern aufzubauen, Bäume sind zu 10 bis 20 % zu integrieren. Die Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1 m

Die 3 m breiten Gehölzstreifen entlang der Fußwege sind, soweit nicht laut textliche Festetzungen Nr. 9 als Wildwiese gekennzeichnet, als 2-Zeiler anzulegen.

und einem Pflanzabstand von 1,5 m durchzuführen. Die 3 m breiten Streifen sind 2-

Nr.9 Wildwiese im öffentlichen und privaten Grün Im Plangebiet sind zur Gewährleistung der Gewässerunterhaltung gemäß §9(1) Nr.25b BauGB Flächen zur Anlage von Wildwiesen ausgewiesen. Diese sind in einoder zweijährigem Turnus ab August zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Im Bereich der Erschließungsstraßen sind gemäß §9(1) Nr.25a BauGB je 120 m Straßenlänge mindestens 10 Bäume einzubringen. Zu verwenden ist in einem zusammenhängenden Straßenraum jeweils eine Art aus Punkt 5.3. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 zu verwenden.

Nr.11 Spielplatz mit Gehölzpflanzungen
Entsprechend Plandarstellung ist das Spielplatzareal mit Gehölzen zu bepflanzen. Die randlich angesetzten Pflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern aus Punkt 5.1 durchzuführen. Der Reihen- und Pflanzabstand ist mit 1 m x 1 m festgesetzt. Ergänzend sind auf der Frei-/Spielfläche gemäß Plandarstellung Einzelbäume aus Punkt

Nr.12 Flächen zur Erhaltung von Gehölzbeständen im privaten

Gemäß §9(1) Nr.25b BauGB ist der im Plan entsprechend gekennzeichneten Gehölzbestand auf Flurstück 47/4 der Flur 3 dauerhaft zu erhalten. Nr.13 Pflicht zur Pflanzung von Solitärbäumen auf Baugrund-

Zusätzlich zu den im Plan dargestellten Gehölzpflanzungen sind gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB bei Bebauung von Grundstücken, auf denen keine privaten Gehölzpflanzungen zeichnerisch festgesetzt sind, je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in den angegebenen Pflanzgrößen aus Punkt 5.2 oder zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu

Nr.14 Geplante Gewässer mit Sumpf-/Flachwasserzonen Gemäß §9(1) Nr.16 BauGB sind entsprechend der Plandarstellung Gewässer anzu-

legen. Die Randlinien der Gewässer stellen die Böschungsoberkanten dar. Die Böschungen sind mit einer Neigung von 1:1,5 bis 1:4 auszugestalten bei einer Wassertiefe von 1 bis 2,5 m. Die Sumpf-/Flachwasserzonen sind mit einer mittleren Wassertiefe von 0 bis 0,4 m auszuführen. Im Bereich der Uferlinie ist eine Initialpflanzung mit Arten aus Punkt 5.3 durchzuführen, wobei im wesentlichen Schilf zu verwenden ist. Je 10 m Uferlinie sind 5 Pflanzen einzubringen Nach der Initialpflanzung ist das Gewässer mit Ufer und Böschungsbereichen weitgehend einer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Uferbefestigungen durch technische Bauwerke [Spundwände etc.] und die Anlage von Bootsstegen sind nicht zulässig. Ein Befahren mit motorisierten Booten ist nicht zulässig. Als Pflegemaßnahme ist im Bereich der Böschung maximal alle zwei Jahre eine Mahd zulässig. Das Mähgut ist abzuräumen.

Nr.15 Entwässerungsgräben

Die im Plan gekennzeichneten Entwässerungsgräben sind höchstens alle zwei Jahre aufzureinigen bzw. auszumähen. Weitere Eingriffe, wie das Einbringen von Pflanzen, sowie die Durchführung von Sohl- und Böschungsbefestigungen sind nicht zulässig

Örtliche Bauvorschriften gem.§9(4)BauGB i.V. mit §§ 56, 97 und 98 NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Traufwand- und Firsthöhen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA I darf die Firsthöhe 9.50 m nicht überschreiten. Für die Traufpunkte [Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Außenkante Dachfläche] der Hauptgebäude als Mindesthöhe 2.50m und als Höchstgrenze 3.50 m ab OK Straßenmitte festgesetzt. In den Allgemeinen Nohngebieten WA II beträgt die maximale Traufhöhe 4.80 m und die minimale Traufhöhe 2.50 m betragen. Die Firstlinie darf 10.00 m über OK Straßenmitte der Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Nr.2 Einfriedung über Hecken

Gemäß §9(1) Nr.25a BauGB sind die Einfriedungen der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA I mit lebenden Hecken folgender Arten auszuführen:

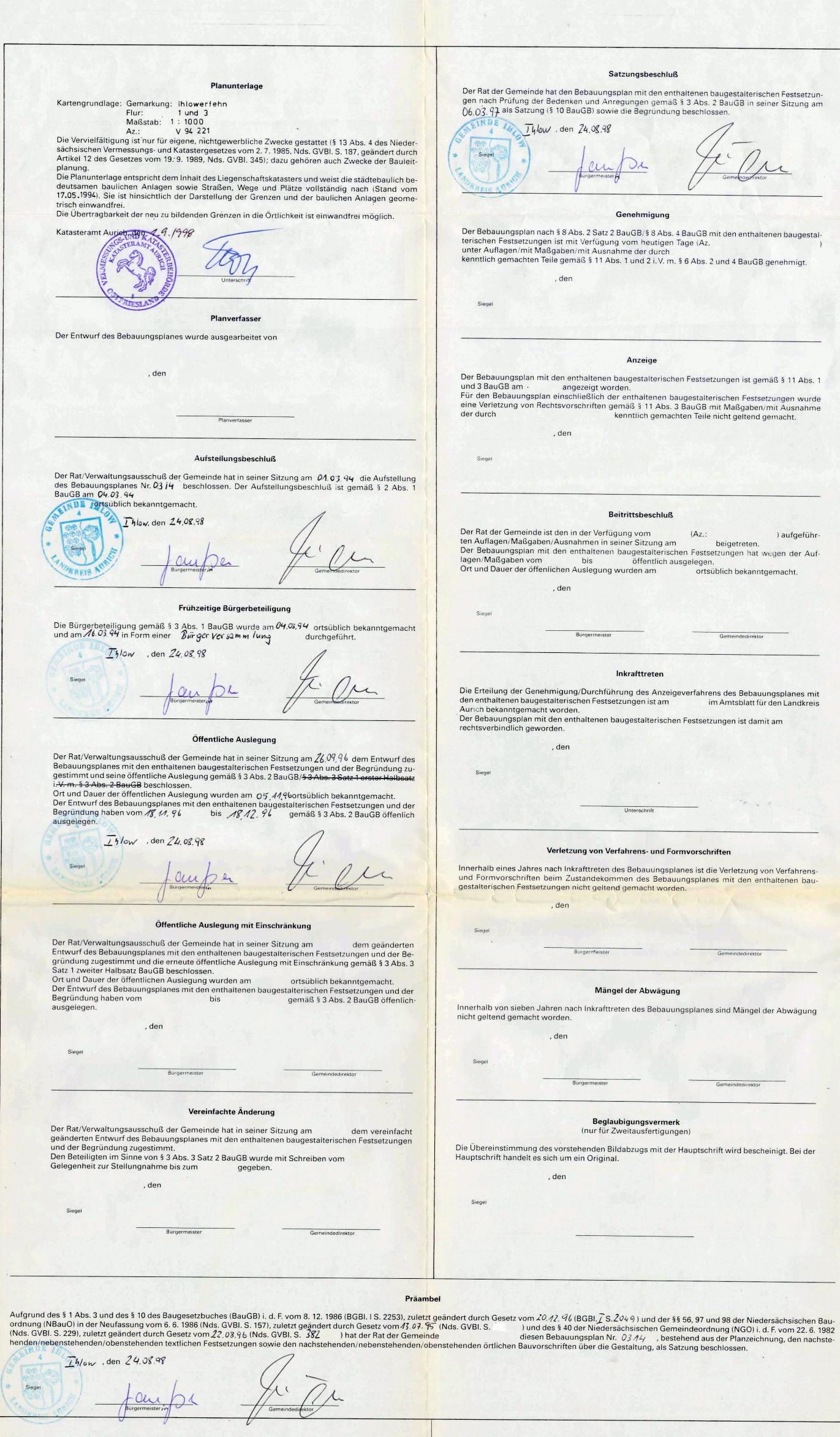
ehölze für geschnittene Hecken		Gehölze für freiwachsende Hecken	
Acer campestre	[Feldahorn]	Buxus sempervirens	[Buchsbaum]
Buxus sempervirens	[Buchsbaum]	Corylus avellana	[Haselnuß]
Carpinus betulus	[Hainbuche]	Deutzia sp.	[Maiblumenstrauch]
Crataegus monogyna	[Gemein. Weißd.]	Forsythia intermedia	[Goldlöckchen]
Fagus sylvatica	[Rotbuche]	Ilex aquifolium	[Stechpalme]
Ligustrum vulgare	[Rainweide]	Ribes alpinum	[Alpenjohannisb.]
Taxus baccata	[Eibe]	Ribes sanguineum	[Blutjohannisbeere]
		Spirea x arguta	[Spierstrauch]
		Spirea x cinerea	[Spierstrauch]
		Spirea prunifolia	[Spierstrauch]
		Syringa vulgaris	[Gemeiner Flieder]

Je Baugrungstück ist - außer zu den Erschließungsstraßen hin einmal - auf einer Länge von maximal 7 m eine Einfriedung als Sichtschutz [z.B. Lamellenwand] ohne die obigen Einschränkungen zulässig. Ausgenommen von den Pflanzbindungen auf privaten Grünflächen sind Bereiche mit Sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA I Grundstückseinfriedungen geplant,

so sind sie als Hecken der obenstehenden Arten [siehe Gebiet WA I] auszuführen.

ERKLÄRUNG DER PLANUNTERLAGE 3. VERKEHRSFLÄCHEN Vorhandene Gebäude ----- Straßenbegrenzungslinie ----- Flurgrenze Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: ——O Flurstücksgrenze mit Grenzstein Fußgängerbereich Verkehrsberuhigter Bereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ι^{9°} Ω Ω Ω Baumreihe, vorhanden 4. GRÜNFLÄCHEN PLANZEICHENERKLÄRUNG Öffentliche Grünflächen Kinderspielplatz 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG Private Grünflächen WA Allgemeine Wohngebiete 5. WASSERFLÄCHEN 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Wasserflächen Geschossflächenzahl (GFZ) Entwässerungsgraben Grundflächenzahl (GRZ) 6.PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MARNAHMEN UND Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN Anzupflanzender Baum Abweichende Bauweise Zu erhaltender Baum ---- Baugrenze Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Überbaubare Flächen Nicht überbaubare Flächen 7. SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Müllbehältersammelplatz 246/153 Bangsteder Weg A ... Bangsteder Weg 151/2 (Straße)

Maßstab 1: 1.000



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. 1S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBI, 1S, 466)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MassnahmenG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBI. I S. 622)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI, I S. 132), zuletz

geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs - und WonbaulandGvom 22.4.93 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

(BGBI, 1S, 466) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planin-(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1S. 58)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt ge-

ändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WonbaulandG vom 22.4.1993

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13. Juli 1995 (Nds. GVBI. S. 199, Nr. 14 / 1995)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) In der Fassung vom 22.06.82 (Nds. GVBI. S.229) zuletzt geändert durch Gesetz v. 09.09.1993 (Nds. GVBI. S. 359)

Hinweise

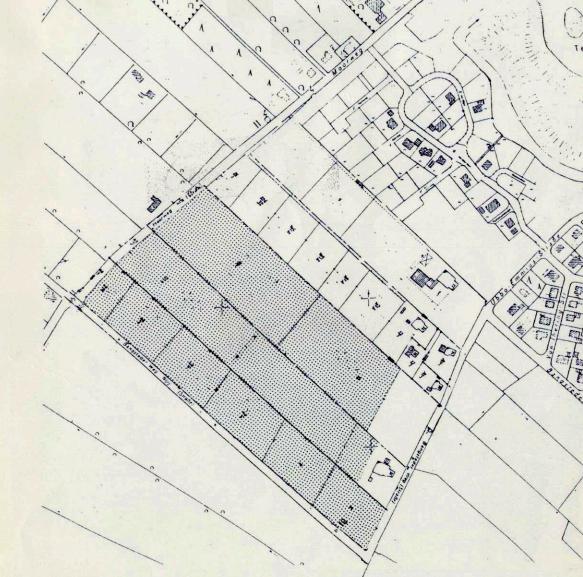
§1 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder Frühgeschichtliche Be denfunde gemacht werden, sind diese sofort zu melden und bis zum Eintreffen de Vertreter der Denkmalschutzbehörde durch den Finder oder Leiter der Arbeiten zu sichern [Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1973].

§2 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu be-

§3 Es gilt die Satzung des Entwässerungsverbandes.

Nachrichtliche Übernahme

Die Wasserflächen sind gemäß §128 NWG mit Verfügung vom ... Landkreises Aurich genehmigt und werden nachrichtlich übernommen.



Übersichtsplan M. 1:5000

Plangebiet

Bebauungsplan Nr. 0314

"Moorweg / Bangstederweg" Stand der Planung: 25. Oktober 1996

Planungsbüro für Städtebau und Architektur

Tel.: 0441 / 777492

Dr.Ing. Hans Müller 26122 Oldenburg Fax.: 0441 / 75729