

Textfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 1.2 In dem Einzelhausbereich sind höchstens zwei Wohnnebenanlagen zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind zulässig, wenn sie die städtebaulichen Baugrenzen nicht überschreiten.

3. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB)
 Die Höhenlage der Baukörper wird hinsichtlich der Höhenlage der Baukörper festgesetzt, dass das Erdgeschoss nicht höher als 7,0m über dem Straßeniveau in Straßennähe (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) liegt.

4. Pflanzgebiete und Bindungen für Bepflanzungen
 4.1 Auf den Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und verschiedenen Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig: Stieleiche, Traubeneiche, Kastanie, Linde, Rotbuche, Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere und Haselnuß.
 Die Befestigung der gepflanzten Flächen ist von den Grundstückseigentümern bis zur Ingebrauchnahme der Bepflanzung sicherzustellen. Die Gemeinde wird zur Durchsetzung erforderlichenfalls § 178 BauGB (Pflanzgebot) anwenden.

5. Versickerung von Regenwasser (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Regenwasser auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist durch Versickerung in den Boden zu entsorgen zu bringen. Die Speicherung des Regenwassers und Entnahme als Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung bedarf im Einzelfall der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Ordnliche Bauvorschrift über Gestaltung
Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 56 Nr. 1 BauO)
 1. Außenwände:
 Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Ziegelmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbönen zu verwenden. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. für die Gestaltung der baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen.
 2. Dächer:
 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO oder Garagen können auch mit flachen Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzlast von 30 qm nicht überschritten wird.
 Für die Dachenddeckung ist nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Vgl. zur baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO).

Allgemeines Wohngebiet (vgl. Textfestsetzungen)
 (WA) Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) (Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 0,3

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 (Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 1

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 (Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

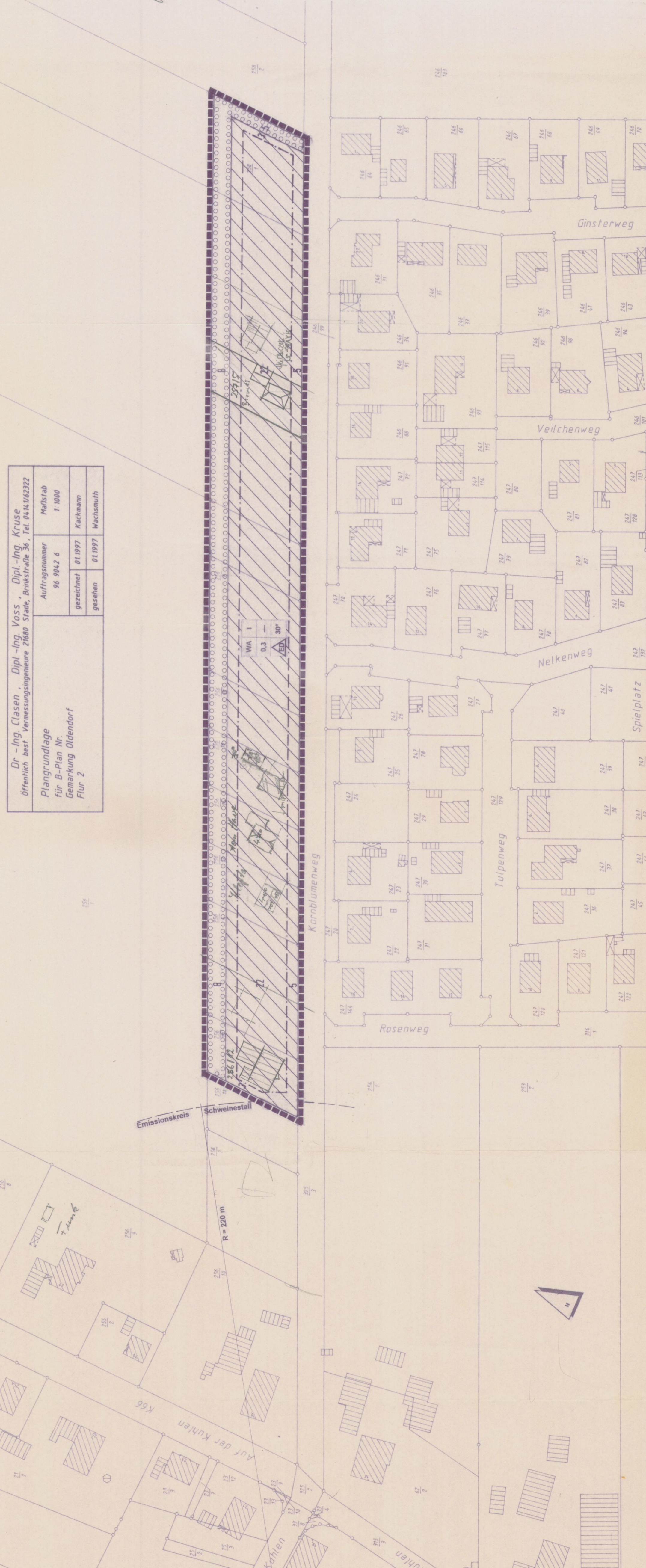
Mindestdachneigung 30° (§ 56 Nr. 1 BauO)

Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 20 BauNVO
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen gem. den Textfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
 = private Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Dachneigung
Bauweise	



Dr.-Ing. Clasen, Dipl.-Ing. Voss, Dipl.-Ing. Kruse Brennlich, besr. Vermessungstechniker 2888 Strade, Brinkstraße 36, Tel. 0414/462222	
Plangrundlage	Maßstab
für B-Plan Nr. 13 Gemarkung Oldendorf Flur 2	1:1000
Auftragsnummer	Kennname
94 942 6	Wachsmuth
gezeichnet	gesehen
01/1997	01/1997