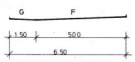
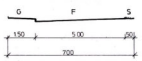
Straßenquerschnitte: M. 1:100

G - GEHWEG S - SEITENSTREIFEN
F - FAHRBAHN P - PARKSTREIFEN

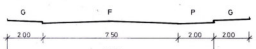
1. WIPPERTSTRASSE/OVELGÖNNE



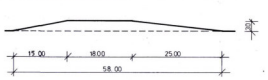
3. JAHNSTRASSE



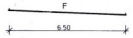
5. SCHÜTZENWEG



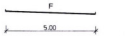
7. BUSHALTESTELLE M. 1:500



2. JAHNSTRASSE BEI SUSEN

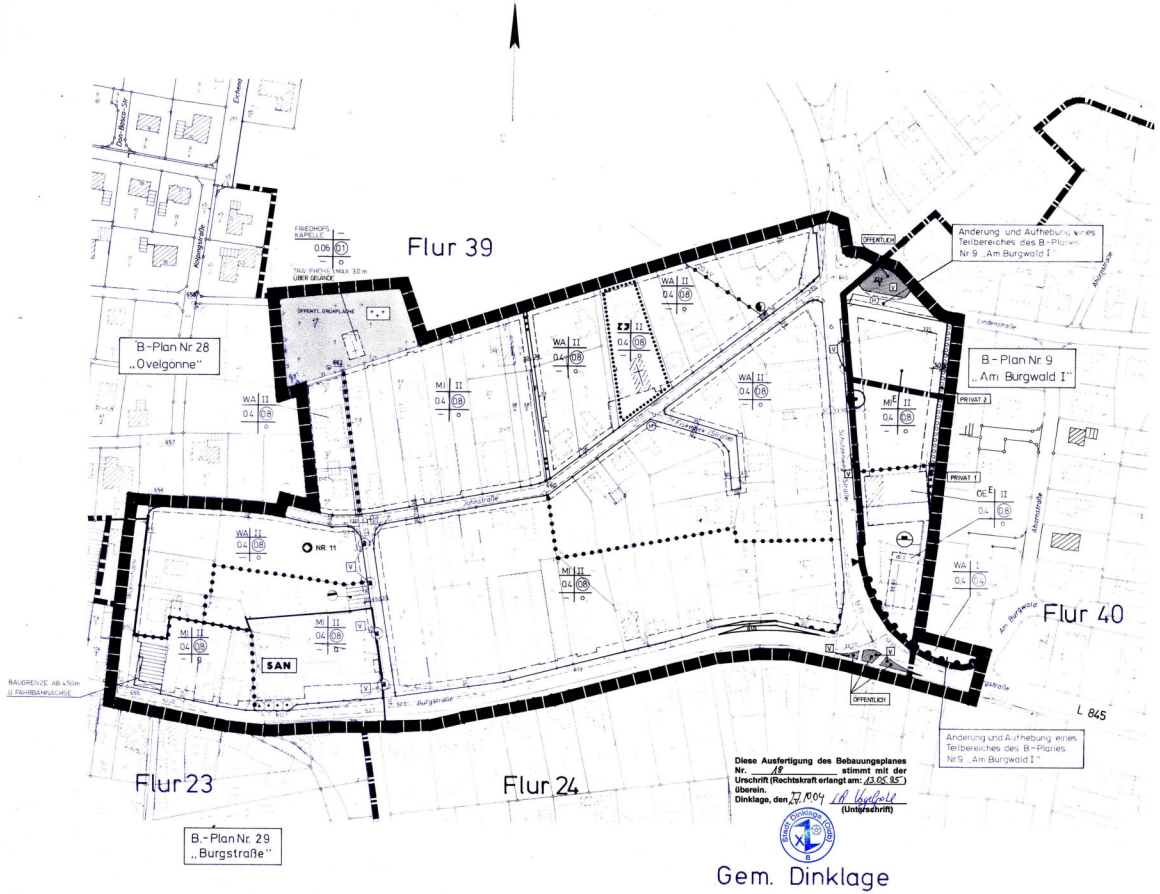


4. FISKEDIEK



6. WOHNWEGE

8. AUFMÜNDUNG BURGSTRASSE - SCHÜTZENWEG
SIEHE BEGRÜNDUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gem. §§ 6 und 8 BauNVO vom 23.01.1990

MI_E - Es sind nur Betriebe zulässig, die dem Wohnen im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet nicht stören.
GE_E - Es sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind.

2. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

2.1 Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Im Plan festgesetzte Großgehölze sind zu erhalten und bei Abgängigkeit durch solche der selben Art zu ersetzen.
- Privat 1: Die auf dieser Fläche festgesetzte Bepflanzung (Lister-Hecke) ist zu erhalten und ordnungsgemäß zu pflegen.

2.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Privat 2: Auf dieser Fläche ist eine einreihige und freiwachsende Liguster-Hecke anzupflanzen.

3. Lärmschutzwand

- Die in diesem Bereich festgesetzte Lärmschutzwand ist als geschlossene Scheibe mit einer Höhe von 3,00 m so zu errichten, daß der südliche Anschluß an das geplante Bauhauptvorhaben jederzeit gewährleistet ist.

TEXTLICHE HINWEISE

Meldepflicht von Bodenfunden

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).
Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort die Bezirksregierung Weser-Ems, Archäologische Denkmalpflege, Heiligengeiststr. 26, 2900 Oldenburg, benachrichtigen wird.

Energieversorgung Weser-Ems

Sind bei Bau- bzw. Erdarbeiten Näherungen an die Versorgungseinrichtungen zu erwarten, ist die EWE zu beteiligen.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband

Bei der Durchführung der Planung ist auf die vorhandenen Versorgungsanlagen des Verbandes Rücksicht zu nehmen. Sie dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken und Parkstreifen, ausgenommen an den Kreuzungsstellen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauvorhaben sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen in den Planstraßen muß ein durchgehender seitlicher Versorgungsstreifen angelegt werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen (Blumenkübel oder Entsorgungsleitungen) versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998, Punkt 5, wird gebeten. Notwendige Änderungen und Umlegungen können, sofern technisch möglich, nur zu Lasten des Veranlassers durchgeführt werden.

Hase-Wasseracht

Das Plangebiet liegt im Gebiet der Hase-Wasseracht Nr. 98.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost Telekom, Fernmeldeamt Oldenburg.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung 1990 / PlanzV 90 vom 18.12.1990 BGBl I 1991 S. 58)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WS Kerngebietsgebiete
- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete
- WB Besondere Wohngebiete
- MD Dorfgebiete
- MI Mischgebiete
- MK Kerngebiete
- GE Gewerbegebiete
- GI Industriegebiete
- SO Sondergebiete, die der Erholung dienen
- SO Sonstige Sondergebiete

Zahl Beispiel: WA

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

- 0.4 Grundflächenzahl
- (II) Geschoßflächenzahl
- 0.8 Baumassenzahl
- Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- III als Mindestzahl
- III-V als Mindest- und Höchstgrenze
- (II) zwingend
- II-DG Zahl der Vollgeschosse als Mindestzahl, plus § 9 (3) 1 i.V.m. § 20 BauNVO: Das 2. Vollgeschoß ist in dem Dachraum zulässig
- Höhe baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt
- als Höchstgrenze
- als Mindestgrenze
- als Mindest- und Höchstgrenze
- zwingend
- Traufhöhe
- Firsthöhe
- Gesamthöhe
- Unterkante

Zum Beispiel: II-DG, 0.4, (0), 9 M

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- abweichende Bauweise: bis 65 m mit
- Baulinie
- Baugrenze

Zum Beispiel: E, D, H

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen
- E Einzelhandel
- D Dienstleistungen
- H Handwerk
- F Freizeit

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- P Öffentliche Parkfläche
- F Fußweg
- V Verkehrsgrün
- H Bushaltestelle
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Einfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bahnanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung

- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch
- W Wasser
- A Abwasser
- G Gas
- S Strom

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- ÖFFENTLICH: Im Bebauungsplan sind Grünflächen als öffentliche oder private Grünflächen besonders zu bezeichnen. Im Bebauungsplan kann die Flächenkategorie auch als Randsignatur verwendet werden.

Zweckbestimmung

- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- V Verkehrsbegleitgrün
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Regenrückhaltebecken

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern
- Anpflanzen: Bäume, Sträucher
- Erhaltung: Bäume, Sträucher
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, Biotop
- Wasserflächen
- Überschwemmungsgebiet
- Wallhecke
- Umgrenzung von Erhaltungsgebieten gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- Umgrenzung von Gesamtanlagen / Einzelanlagen, die dem Ortsbild prägen oder beeinflussen
- Umgrenzung von Bereichen, für die eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB besteht
- Umgrenzung von Bereichen, für die eine Satzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB besteht
- Umgrenzung von Bereichen, für die eine Satzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB besteht

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 5 - § 172 Abs. 1 BauGB)

- E Umgrenzung von Erhaltungsgebieten gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- D Umgrenzung von Gesamtanlagen / Einzelanlagen, die dem Ortsbild prägen oder beeinflussen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für die Landwirtschaft, Wald, Wasserflächen, Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen, Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für Abwasserbeseitigung, Ablagerungen, Grünflächen, Flächen für Landwirtschaft und Wald, Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für den Gemeinbedarf, Sportplatz, Spielplatz, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Versorgungsanlagen, Abfallentsorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung, Grünflächen, Friedhof