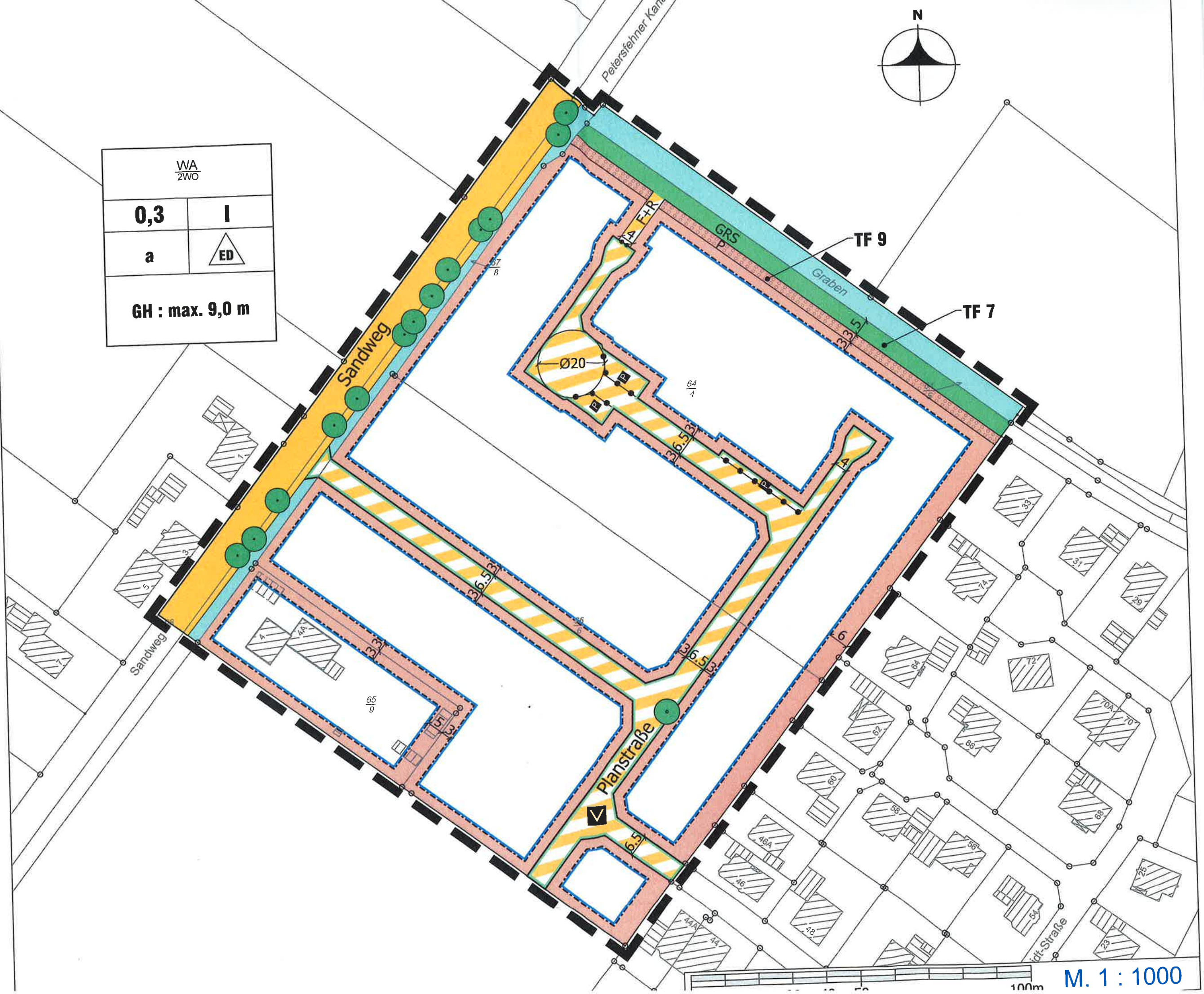


WA 2WO	
0,3	I
a	ED
GH : max. 9,0 m	

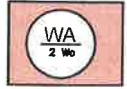


M. 1 : 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung vom 10.02.2003 (GVBl. 2003, Nr.6, S.89)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

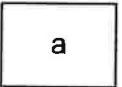


Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



abweichende Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Fuß- und Radweg

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



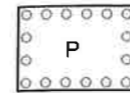
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung : Gewässerräumstreifen

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Wasserflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - privat

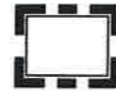


zu erhaltender Einzelbaum

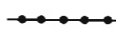


anzupflanzender Einzelbaum

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Verkehrsflächen

TF

Hinweis auf Textliche Festsetzung

TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Im gesamten Plangebiet ist die Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für Einzelhäuser auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude und Wohngrundstück, für Doppelhaushälften auf 1 Wohnung pro Wohngrundstück zu beschränken.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Für Hauptgebäudekörper sind Gebäudelängen bis zu 18 m zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf diese Gebäudelänge nicht anzurechnen. Es ist mit seitlichen Grenzabständen wie in der offenen Bauweise zu bauen.
3. Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind in den als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
4. Im Plangebiet sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO bzw. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze unzulässig.
5. Im Plangebiet darf die Gebäudehöhe gemessen von der Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche 9 m nicht überschreiten.
6. Pro angefangene 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist ein klein- bis mittelkroniger, standortgerechter und heimischer Einzelbaum (Laubbaum oder Obstbaum) mit einem Umfang von mind. 12/14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen.
7. Der festgesetzte Gewässerräumstreifen entlang des Wasserzuges ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Innerhalb des Gewässerräumstreifens kann ein 3m breiter Fuß- und Radweg mit einer wassergebundenen Wegedecke angelegt werden.
8. Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Erdarbeiten, wie bspw. Abgrabungen oder Geländeaufhöhungen im Wurzelbereich unzulässig. Bei Abgang sind Nachpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.
9. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Baum- und Straucharten landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen (siehe Pflanzliste Nr. 9). Dabei sind Baum- und Strauchpflanzungen in einem Verhältnis von 20/80 % vorzunehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

10. Pflanzliste

Bäume:

Carpinus betulus Hainbuche

Prunus avium Vogelkirsche

Betula pendula Sandbirke

Sorbus aucuparia Eberesche

Acer campestre Feldahorn

Obstbäume

Sträucher:

Corylus avellana Hasel

Crataegus monogyna Weißdorn

Frangula alnus Faulbaum *

Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Ilex aquifolium Stechpalme *

Salix spec. Weidengebüsch

Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Cornus spec. Hartriegel in Arten

Prunus spinosa Schlehe

Euonymus spec. Spindelbaumgewächse in Arten *

Ribes sanguineum Blutjohannisbeere

Amelanchier ovalis Felsenbirne

* giftig

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen Naturrot bis Rotbraun oder Anthrazit und Schwarz einzudecken (angelehnt an die RAL-Töne 3001 bis 3005, 3009, 3011, 3013 sowie 7016 und 7021). Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

2. Für die Bepflanzung der Grundstücksränder sind entweder standortgerechte, heimische Laubgehölze und Hecken vorzusehen. Holzzäune sind zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Holzzäune nur bis 1 m Höhe zulässig.

HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120) - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet

2. Altablagerungen

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container zu schützen.

3. Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

4. Vermeidungsmaßnahmen

Zum Schutz von Bäumen und Sträuchern sind während der Bauarbeiten die DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 zu beachten.