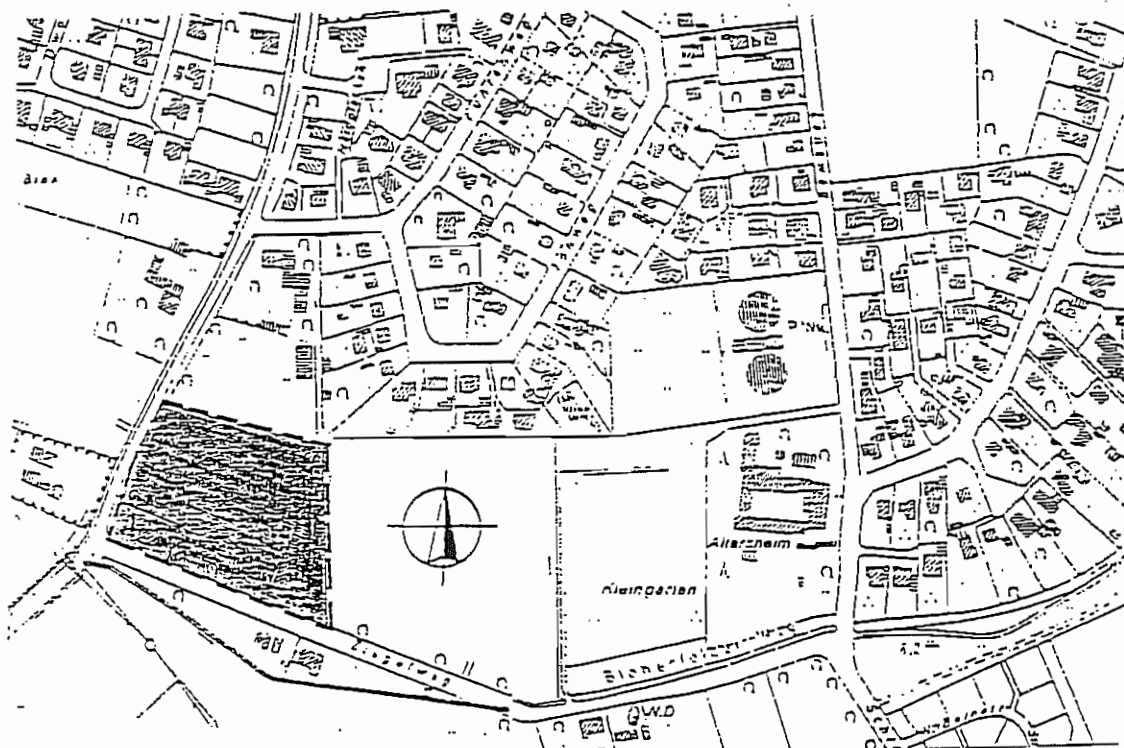


Teil A Vorhaben- und Erschließungsplan



MASZTAB 1:5000

ÜBERSICHTSPLAN

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
der Stadt Oldenburg (Oldb.)
(nördlich Ziegelweg / östlich Wildenlohdsdamm)
„Wohnpark am Ziegelweg“

MAßSTAB 1:1000

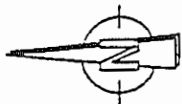
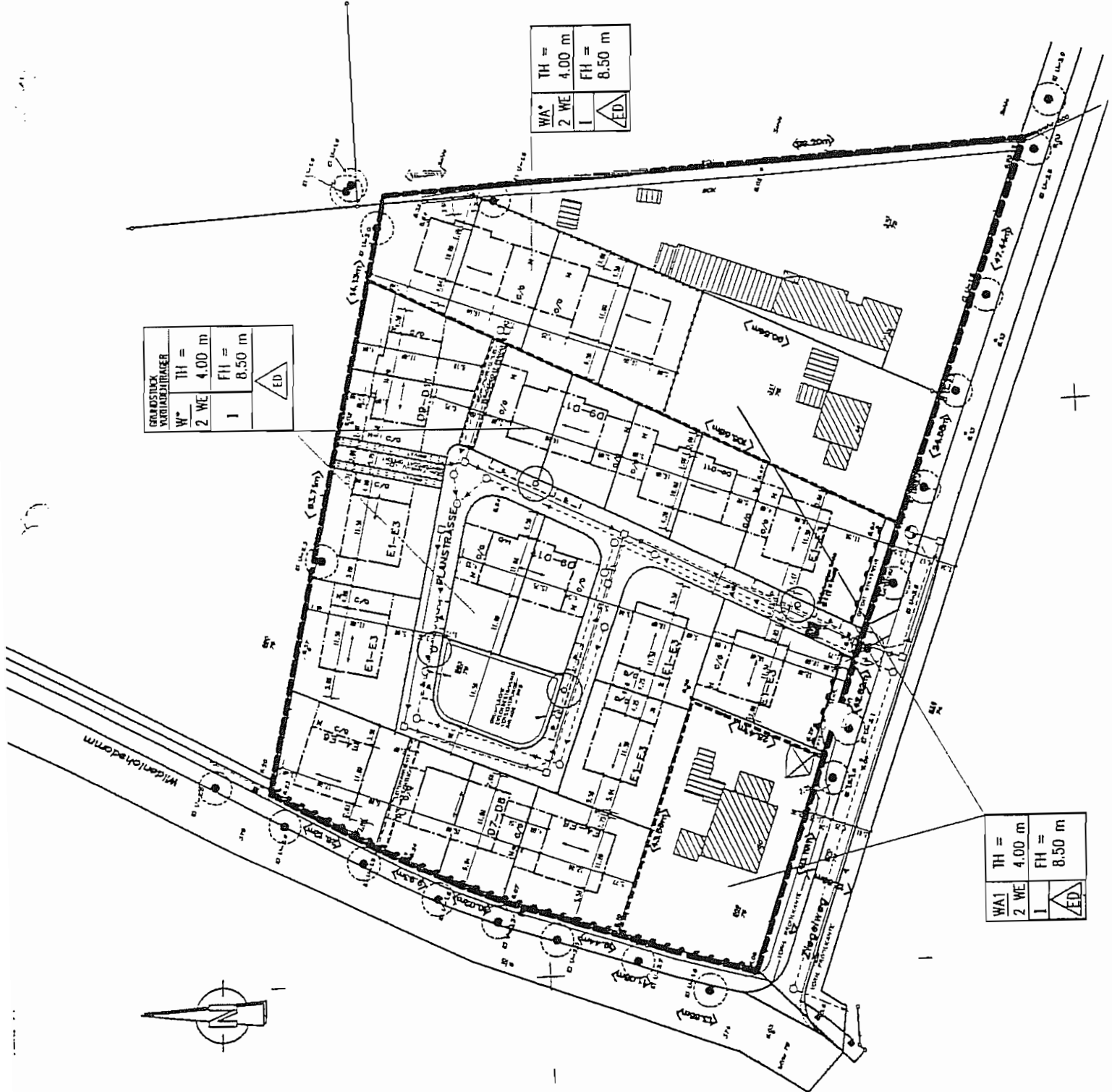
STADT SEPT.

MAßSTABSTRECKE (in m):



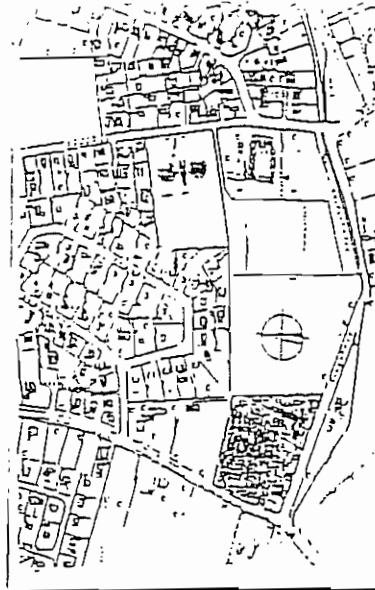
GRUNDSTÜCK	
VORLAGEENTWURF	
WA*	TH = 4,00 m
2 WE	FH = 8,50 m
1	
ED	

WA*	TH = 4,00 m
2 WE	FH = 8,50 m
1	
ED	



STADT OLDENBURG (Ordn.)

DER OBERBÜRGEMEISTER



MAßSTAB 1:3000

ÜBERSICHTSPLAN

RECHTSFÖRMIGKEIT AD:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 1

(NÖRDLICH ZIEBELWEG / ÖSTLICH WILDERLOISDAHM)

WOHNPAK. AM ZIEBELWEG

WA1	TH = 4,00 m
2 WE	FH = 8,50 m
1	
ED	

Präambel

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb.) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 als Satzung beschlossen.

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den textlichen Festsetzungen (Teil A), die Projektbeschreibung (Teil B), sowie die Begründung (Teil C).

Textliche Festsetzungen

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt die Flurstücke 883/75; 885/75; 311/75 und 310/75, der Flur 8, der Gemarkung Eversten. Der Geltungsbereich liegt östlich des Wildenlohsdamm sowie nördlich am Ziegelweg und umfaßt 1,3567 ha. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich auf dem Flurstück 883/75.

§ 2.1 Art der baulichen Nutzung - Vorhaben- und Erschließungsplan

Es wird ein Wohngebiet (WA*) festgelegt, wobei nur Wohngebäude mit 1 - 2 Wohneinheiten zulässig sind.

§ 2.2 Art der baulichen Nutzung - einbezogene Flurstücke

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgelegt, wobei nur Wohngebäude mit 1 - 2 Wohneinheiten zulässig sind. Die in § 4 (3) BauNVO ausgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

§ 3 - Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss beschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich durch die Festlegungen der maximalen Traufhöhen = 4,00 m und der max. Firsthöhen = 8,50 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Traufhöhen/Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg), gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mittig von der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

§ 4 - Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

§ 5 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen.

§ 6 - Grünanlage/Regenrückhaltebecken

Die im Grünordnungsplan näher erläuterten Maßnahmen bestehen im Grundsatz aus:

- Schutz des vorhandenen Baumbestandes
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anlage eines Regenrückhaltebeckens
- Versicherungsmaßnahmen für Regenwasser
- Pflanzung von 8 Stieleichen entlang des Ziegelweges
- Teilbereiche des Flurstücks Nr. 829/1 werden als extensive Fluchtwiese umgewandelt

Innerhalb der Grünanlage sind 2 standortgerechte Bäume zu pflanzen.

Folgende Arten

Stieleiche	-	Quercus robur
Winterlinde	-	Tilia cordata

sollen in der Mindestqualität Hochstamm, erweiterter Stand 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16 - 18cm Stammumfang, gepflanzt werden.

Hinweis

Soweit in den textlichen Festsetzungen sowie in der Planzeichenerklärung keine speziellen Regelungen getroffen sind, gelten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 und der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

$\frac{W}{2WE}$ Zul. sind nur Wohngebäude mit Beschränkung der Zahl der Wohneinheit/Gebäude

$\frac{WA}{2WE}$ Zul. sind nur Wohngebäude mit Beschränkung der Zahl der Wohneinheit/Gebäude gem. § 4 BauNVO


Maß der baulichen Nutzung

i Ein Vollgeschoß ist zulässig

TH=4.00 m max. Traufhöhe

FN=5.50 m max. Firsthöhe

Bauweise, Baulinie, Bauarenzen

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig


--- Baugrenze Hauptanlagen


--- Baugrenze Nebenanlagen


Verkehrsflächen


— Straßenverkehrsfläche (sh. Straßenprofile)

— Straßenbegrenzungslinie


 verkehrsberuhigter Bereich


 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten des Flurstückes 311/45 oder Teilen daraus

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit


Grünordnerische Festsetzung


 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)


 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

RRB Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes


 Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes


 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

— Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E1 - E4 Geplante Wohngebäude mit Typenangabe (z.B. E1 - E3, sh. Haustypenkatalog)

Hinweise


 Maßketten in Meter


 Bestehende Grundstücksgrenze

— Geplante Grundstücksgrenze


883/75 Flurstücknummer z.B.: 883/75


5.02 ° Höhenpunkte

 Bestehende Wohngebäude

 Bestehende Nebengebäude

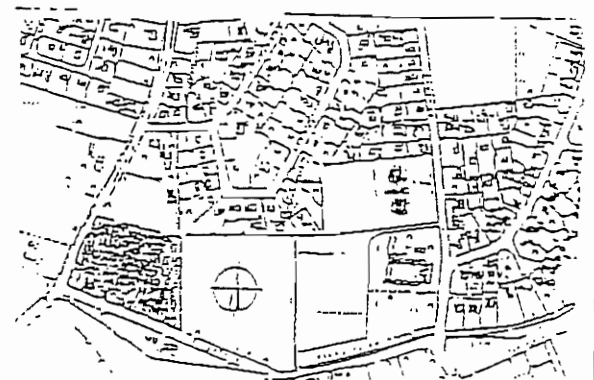
Nachrichtliche Übernahme

 Bäume gem. Baumschutzsatzung der Stadt Oldenburg vom 25.07.1997

 Baum unterliegt nicht mehr der Baumschutzsatzung der Stadt Oldenburg vom 25.07.1997

STADT OLDENBURG (Oldb.)

DER OBERBÜRGERMEISTER



MAßSTAB 1:2000

OBERGEGRIßPLAN

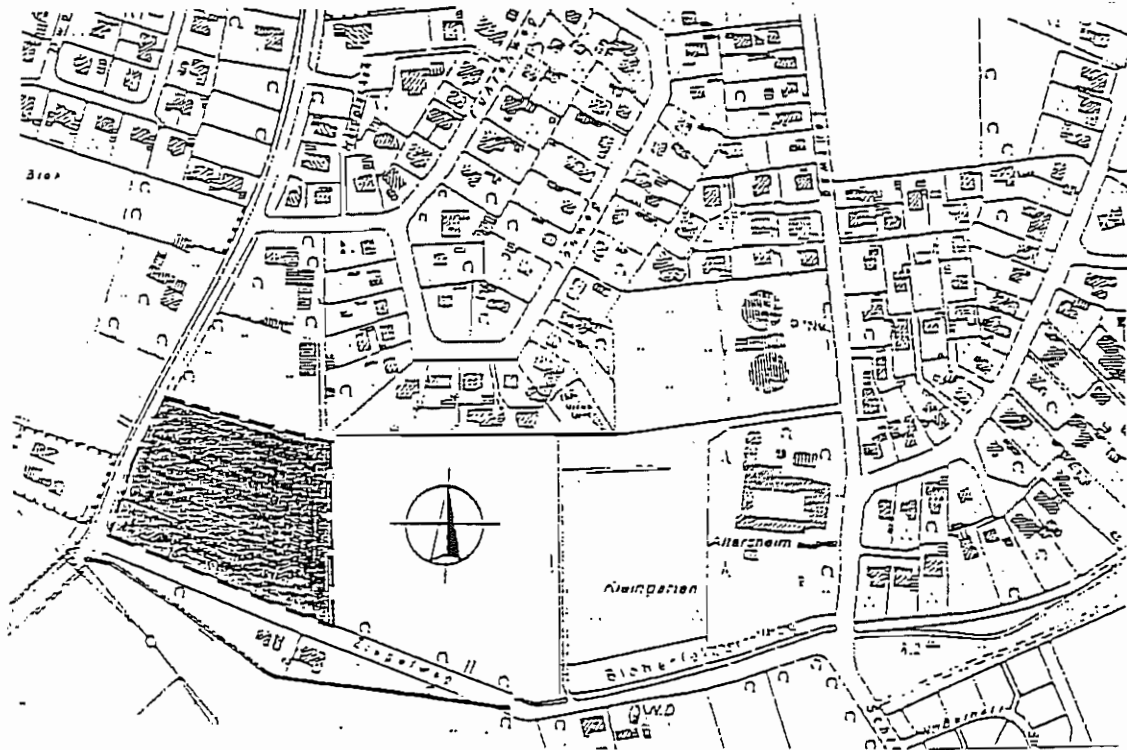
RECHTSVERBÄNDLICH AB: _____

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr.11

(NÖRDLICH ZIEGELWES / ÖSTLICH WILDENLOCHSDAMM)

WOHN-PARK AM ZIEGELWES

Teil B Projektbeschreibung



MAßSTAB 1:5000

ÜBERSICHTSPLAN

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
der Stadt Oldenburg (Oldb.)
(nördlich Ziegelweg / östlich Wildenlohdsdamm)
„Wohnpark am Ziegelweg“

Vorhabenträger: Ressel-Immobilien und Handelsgesellschaft mbH,
Ammergaustraße 123 a, 26129 Oldenburg
Tel.-Nr. 0441/933900

Inhalt:

1. - Das Wesentliche
Lage des Plangebietes - Übersichtskarte M.: 1 : 25.000
2. - Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan
Übersichtsplan - Lage der Haustypen
3. - Straßenbaumaßnahmen
Straßenprofile
4. - Haustypenkatalog und Baubeschreibung
5. - Grünordnungsplan mit Begründung incl. Bilanzierung des Eingriffes
6. - Regenentwässerung
7. - Schmutzwasser
8. - Antrag auf Fällung eines „Ratsbaumes“

1. - Das Wesentliche

Die Ressel-Immobilien und Handelsgesellschaft mbH hat ein 7.911,0 qm Grundstück in Bloherfelde/Oldenburg, Gemarkung Eversten, Flurstück 883/75 erworben, da im westlichen Stadtrandbereich der Stadt Oldenburg ein großer Bedarf an Wohnbauflächen besteht.

Um das Grundstück baureif zu machen, ist es erforderlich eine geeignete Planungsgrundlage zu schaffen. Das Grundstück des Vorhabenträgers liegt nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und auf Grund der Größe des Vorhabens ist eine Baugenehmigung gem. § 30, 34 und 35 BauGB nicht zulässig.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1996 der Stadt Oldenburg ist die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt, und somit wird die Voraussetzung zur Baureifmachung geschaffen.

Um die Haushaltslage der Stadt nicht für dieses Bauvorhaben durch erforderliche Erschließungskosten zu belasten sowie eine zügige Realisierung zu gewährleisten, gibt es das Rechtsinstrument - vorhabenbezogener Bebauungsplan.

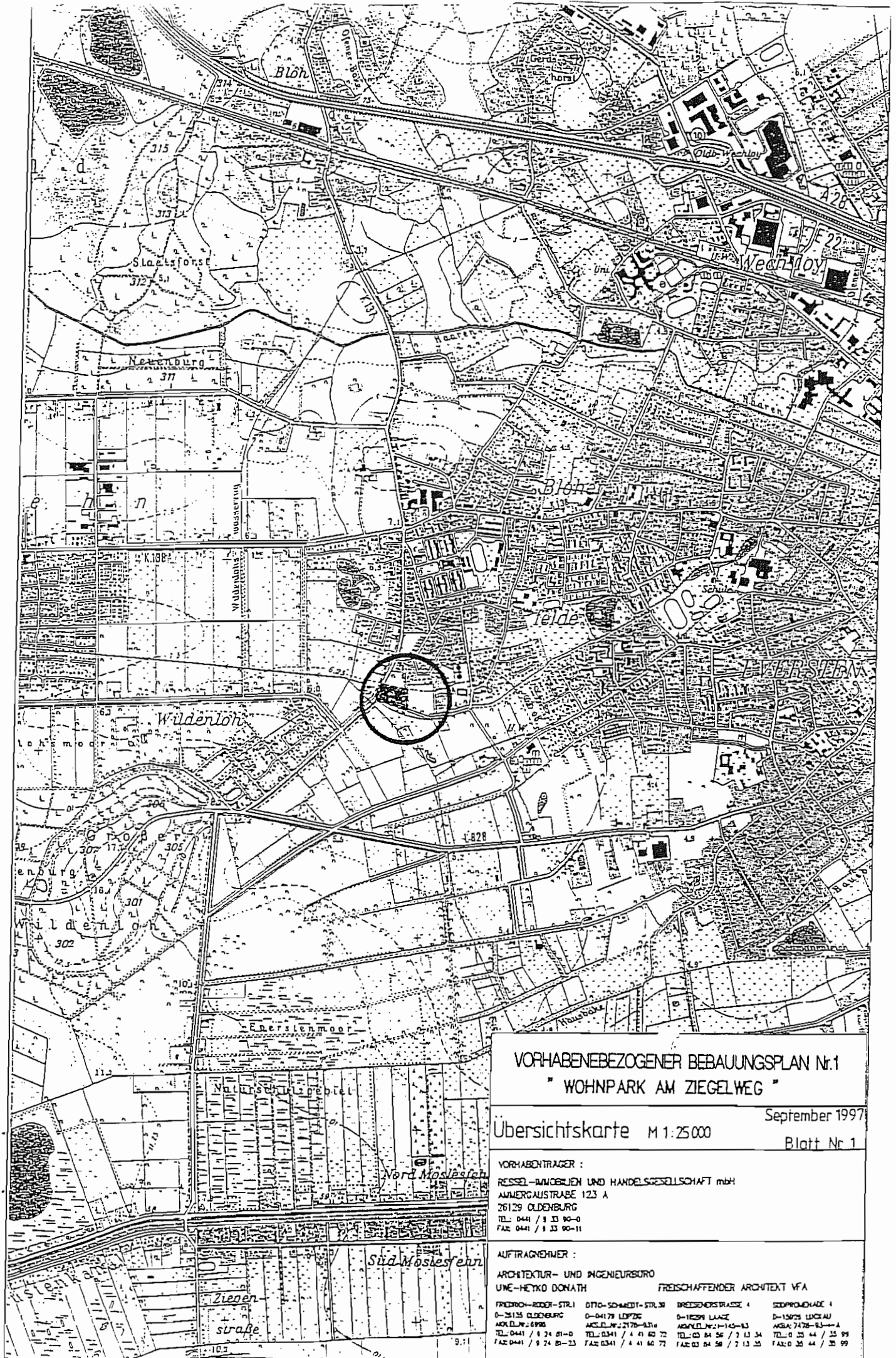
Ziel dieses Instrumentes ist es, zügig die Vorhaben zu realisieren. Zu diesem Zweck gibt § 12 Baugesetzbuch (BauGB) dem Investor ein Initiativrecht zur Schaffung von Baurechten, beläßt die Planungshoheit voll umfänglich bei der Stadt, und begründet zugleich eine vertragliche Baupflicht des Investors. Dieser verpflichten sich weiter, die Erschließungsmaßnahmen fristgerecht durchzuführen. Die dafür festgeschriebenen Terminangaben, sind in dem Durchführungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Oldenburg festgelegt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Rechtsinstrument, das auf ein in seinen Grundzügen konkret umrissenes Vorhaben abgestimmt ist. Er stellt eine Paketlösung zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsplan eines Vorhabenträgers, der Satzungen über den rechtsverbindlichen Regelungsinhalten der Stadt und dem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger dar. Während die Planungshoheit bei der Stadt verbleibt, übernimmt der Vorhabenträger Planung und Ausführung des Bauvorhabens und der Erschließungsmaßnahmen, welche in einem Erschließungsdurchführungsvertrag geregelt werden, auf eigene Kosten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Durchführungsvertrag ist Grundlage für die Ausbauplanung und Vergabe der Erschließungsmaßnahmen.

Desweiteren sind die Bauplanungen des Vorhabenträgers zu konkretisieren, worin die Einzelheiten des Bauvorhabens einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen enthalten sind.

Diese Voraussetzungen veranlassen den Vorhabenträger das Architekturbüro Uwe-Heyko Donath zu beauftragen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zu entwickeln.



VORHABENEBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr.1
 "WOHNPARK AM ZIEGELWEG"
 September 1997
 Übersichtskarte M 1:25000
 Blatt Nr. 1

VORHABENTRÄGER :
 RESSLER-BAUWERKUN UND HANDELSGESELLSCHAFT mbH
 AMMERGAULSTRASSE 123 A
 26129 OLDENBURG
 TEL: 0441 / 4 33 90-0
 FAX: 0441 / 4 33 90-11

AUFTRAGNEHMER :
 ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
 UWE-HEYKO DONATH FREISCHAFFENDER ARCHITECT VFA
 FRIEDRICH-RODER-STR.1 0170-SCHWEDT-STR.30 BREITENBURGERSTRASSE 4 SCOPFENHAGEN 4
 D-28135 OLDENBURG D-04179 LÜPZIG D-10259 LAUZE D-15075 LUCKAU
 AKS.FL.NR.2178-3116 AKS.FL.NR.1-145-83 AKS.FL.NR.2178-3116 AKS.FL.NR.2178-3116
 TEL: 0441 / 4 34 81-0 TEL: 0341 / 4 41 63 72 TEL: 03 84 56 / 7 13 34 TEL: 0 33 44 / 35 99
 FAX: 0441 / 9 24 81-23 FAX: 0341 / 4 41 63 72 FAX: 03 84 56 / 7 13 35 FAX: 0 33 44 / 35 99

2. - Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan

Um eine geordnete, städtebauliche Arrondierung zu gewährleisten, sind die Flurstücke 885/75, 311/75 und 310/75 mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 einbezogen und werden durch Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Diese Festsetzungen ermöglichen dem rückwertigen Grundstück, Flur 311/75 eine bauliche Nutzung, die an die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes angepaßt sind.

Die gesamte Plangebietsgröße ist mit einer Gesamtgröße von 1,3567 ha festgelegt.

Der Vorhabenträger, erstellt die Erschließungsanlage gem. dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüro's Uwe-Heyko Donath und den daraus resultierenden 8 Einzelhäusern und 5 Doppelhäusern einschließlich ihrer Nebenanlagen gem. dem aus dem eigenem Haus entwickelten Haustypenkatalog.

Die Hauptzufahrt erfolgt über eine Planstraße, welche vom Plangebiet kommend im Ziegelweg einmündet. Die Planstraßenzufahrt ist nur im mittleren Bereich des Flurstückes 883/75 entlang des Ziegelweges möglich. In dem Bereich befindet sich ein Baum, der unter die Baumschutzsatzung der Stadt Oldenburg vom 25.07.1997 fällt. Für die Fällung des Baumes ist ein Antrag auf Fällung eines Ratsbaumes eingereicht. Die erforderliche Ersatzmaßnahme wird gem. Grünordnungsplan und Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen.

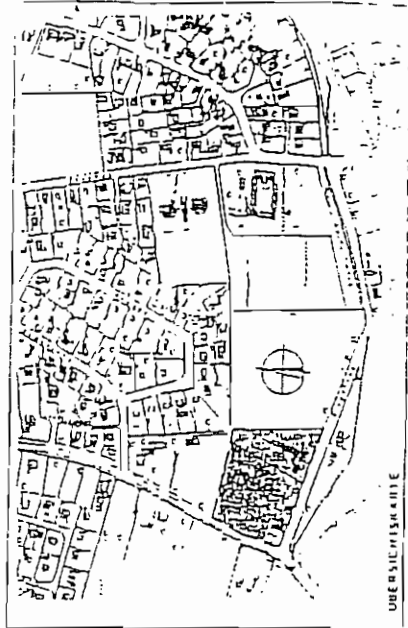
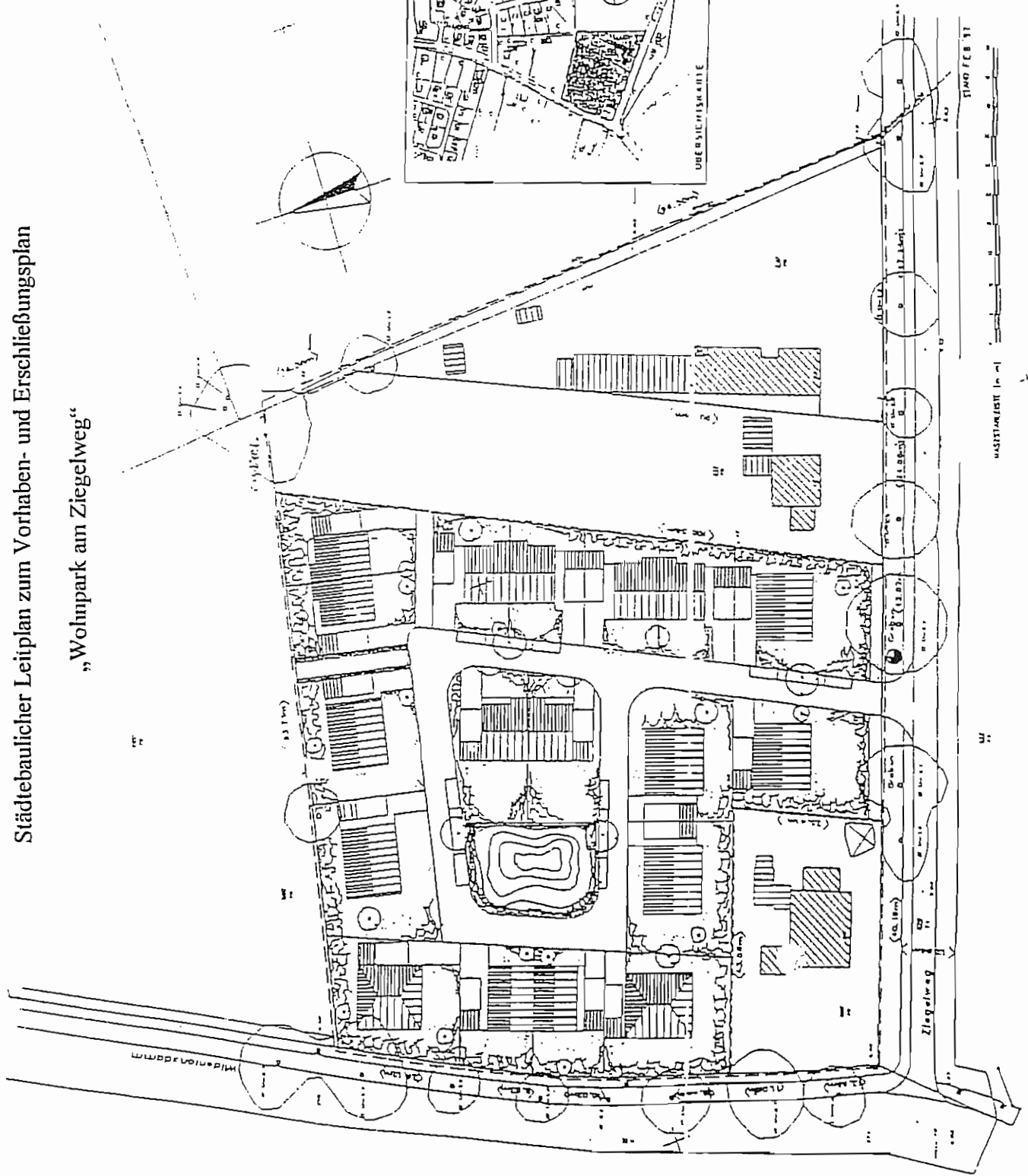
Die städtebauliche und landschaftlichen Arrondierungen der Stadt Oldenburg sieht von der Planstraße eine 3,00 m fuß- und radläufige Verbindung mit dem angrenzenden Weide-/Ackerland (nördlich des Plangebietes) durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vor.

Der Privatweg, welches die Erschließung des rückwertigen Flurstückes 311/75 sichert wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Es gibt im Umkreis von ca. in 400,0 m Entfernung, Richtung Fuhrenweg und Richtung Schrampersweg, zwei öffentliche Spielplatzanlagen. Auf eine Spielplatzanlage wurde verzichtet, da eine Versorgung in zumutbarer Entfernung sichergestellt ist.

Städtebaulicher Leiplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan

„Wohnpark am Ziegelweg“



Planer:
Hessel-Immobilien und Handelsgesellschaft mbH
Ammerganstraße 123a
26129 Oldenburg

Planverfasser:
Architekt- und Ingenieurbüro
Dwe-Jeyko Donath
Friedrich-Röder-Str. 1
26135 Oldenburg

3.- Straßenbaumaßnahmen

3.1. - Planstraße

Die Trassenführung der Planstraße innerhalb der Straßenbegrenzung lt. Festlegung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist mit einer Breite von 5,50 bzw. ein kürzerer Abschnitt mit 5,00 m angegeben. Pflanzflächen bleiben, wie in der Planzeichnung dargestellt, ausgespart. Je Baum ist eine Mindestpflanzfläche von 14,0 qm vorzusehen. Die Unterpflanzung ist mit geeigneten bodendeckenden Gehölzen durchzuführen. Im Straßenraum ist je Pflanzfläche ein Bäume zu errichten.

Unter Einbeziehung dieser vorgegebenen Trassenbreiten ist das Regelprofil der Planstraße in das Gelände eingefügt. Der Gesamtausbau der Planstraße ist verkehrsberuhigt vorgesehen.

Bauklasse: VI, Fahrbahndecke: Pflasterdecke, Breite = 5,50 / 5,00 m

Die Befestigung des Straßenkörpers ist mit Rechteckpflaster, heiderot, die der Parkbuchten in anthrazit vorgesehen.

Zur Entwässerung des Straßenkörpers wird mittig der Straße das Pflaster muldenförmig ausgebildet. Diese Mulde ist 2,00 m breit und etwa mit einem Radius von R 16 auszuführen. Die Mulde erhält ein Längsgefälle von 0,7 % und ein Quergefälle von 1,5 % an den Hochpunkten und 3,0 % an den Tiefpunkten. Im Abstand von 15,00 m sind Straßeneinläufe vorgesehen.

Der Deckenaufbau der Planstraße ist gem. RSTO 86, Bauklasse VI, Tafel 3, Zeile 5 vorgesehen, und zwar:

8 cm	Rechteckpflaster 21/10,5/8
5 cm	Brechsand- Splitt- Gemisch 0/5 mm
15 cm	Mineralgemisch 0/32 mm
	Untergrund frostfrei

Der gesamte Aufbau wird auch im Bereich der Parkbuchten ausgeführt.

3.2. - Ziegelweg

Der vorhandene Ausbau des Ziegelweges wird dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen insbesondere auch bedingt durch den Baustellenverkehr, nicht gerecht. Auf diesem Grund ist vor Baubeginn die Verbreiterung des Ziegelweges, beginnend an der Einmündung in den Wildenlohswald bis zur Planstraße, von 4,00 m auf 4,75 m vorgesehen.

Nach Abschluß der Hochbauarbeiten ist der Ziegelweg mit einer 8 cm starken Trag- Deckschicht in der gesamten Fahrbahnbreite zu versehen.

Zur gesicherten Fußgängerführung ist nördlich des Ziegelweges ein provisorischer Fußweg in einer Breite von 1,75 m anzulegen. Als Ausbau werden 2 cm Grantabdeckung auf 15 cm Mineralgemisch vorgeschlagen. Die Wegeführung ist gem. Planzeichnung durchzuführen.

3.3. - Geh- Fahr und Leitungsrechte

Die städtebauliche und landschaftlichen Arrondierungen der Stadt Oldenburg hat es erforderlich gemacht von der Planstraße eine 3,00 m Fuß- und radläufige Verbindung mit dem angrenzenden Weide-/Ackerland (nördlich des Plangebietes) durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu sichern.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches die Erschließung des rückwertigen Flurstückes 311/75 sichert, wird zum Privatweg.

Die Befestigung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gem. dem Planstraßenaufbau (2.3) anzupassen.

Auf einem Privatgrundstück der Doppelhausbebauung entlang des Wildenlohsdamm, ist ein Leitungsrecht für die Stadt Oldenburg einzutragen.

Im Durchführungsvertrag werden die rechtlichen Voraussetzungen zur Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten festgelegt.

3.4. - Ein- und Ausfahrtsverbot

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze (Wildenlohsdamm) wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgelegt. Der vorhandene Baumbestand, sowie der vorhandene Ausbau des Wildenlohsdamm lassen keine Zufahrtsmöglichkeit zu.

Entlang des Ziegelweges ist zum Flurstück 883/75 ein Ein- und Ausfahrtsverbot ausgewiesen um die städtebauliche Einfügung der neuen Siedlung in Verbindung mit der geplanten landschaftlichen Entwicklungskonzeption zu harmonisieren.

4. - Haustypenkatalog und Baubeschreibung

Bei den vier Doppelhäusern und den sechs Einfamilienhäusern, die für dieses Baugebiet als Katalogauswahl von Der Fa. Ressel-Immobilien und Handelsgesellschaft mbH ausgewählt wurden, sind die gewählten Dimensionen der Baukörper, als auch die Maßstäblichkeit der Ausformungen der Materialien, Oberflächen, Strukturen und Formen des Umfeldes an den vorhandenen Siedlungsbereich angepaßt.

Aus städtebaulicher Sicht sind eingeschossige Einfamilien- und Doppelhausbebauungen mit ausgebauten Dachgeschoßen vorgesehen. Die Gebäude, die als Doppelhausausbildung geplant sind, sind bezüglich der verwendeten Materialien, Dachneigungen und Höhen einheitlich zu gestalten.

Um eine Übersiedelung des Plangebietes zu verhindern sind pro Gebäude nur 2 Wohneinheiten zulässig.

Die Firstrichtung verläuft gemäß Firstrichtungslinie, um die städtebauliche Eingliederung in die vorhandene Bausubstanz mit der vorhandenen, landschaftlichen Struktur zu arrondieren. Um diese Entwicklung zu vervollständigen ist die Traufhöhe auf max. 4,0 m festgelegt. Die Firsthöhe darf 8,50 m nicht überschreiten. Der Dachüberstand ist an der Traufe mit höchstens 1,00 m und am Ortgang mit höchstens 0,5 m Breite in ortsüblicher Bauweise auszuführen. Die Überdachung von Freisitzen ist von dieser Begrenzung des Dachüberstandes ausgenommen. Auf Dachflächen dürfen Gauben und Dachflächenfenster vorgesehen werden. Je Dachfläche sind höchstens 6 liegende Dachfenster zulässig. Dacheinschnitte für Balkone und Gauben sind zulässig. Für erdgeschossige Nebengebäude und Anbauten sind Flachdächer ebenfalls zulässig. Untergeordnete Bauteile (z. B. Balkone) mit Transparentüberdachungen sind von der Trauf-, und Firsthöhenfestlegungen ausgeschlossen.

Garagen, Carports sowie Nebenanlagen für Geräte- und Abstellräume sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Müllbehälter sind in den Nebenanlagen zu integrieren. Nebenanlagen wie Einrichtungen zum Spielen für Kinder, zum Wäschetrocknen und der Kompostierung, Sicht- und Windschutzwände mit einer max. Höhe von 1,25 m und einer Länge von max. 3,50 m sowie Gewächshäuser mit max. 12,0 qm Grundfläche sind zulässig, jedoch nicht in den Abstandsflächen zu den öffentlichen Straßen sowie zu den Plangebietsgrenzen in Ausmaßen von 3,0 m. Die Höhe der Nebenanlagen darf 2,75 m nicht überschreiten. Die Gestaltung der Nebenanlagen soll sich an die Gebäudegestaltung der Hauptgebäude in Material und Dachform anlehnen. Die Wände der Nebenanlagen sind zu begrünen.

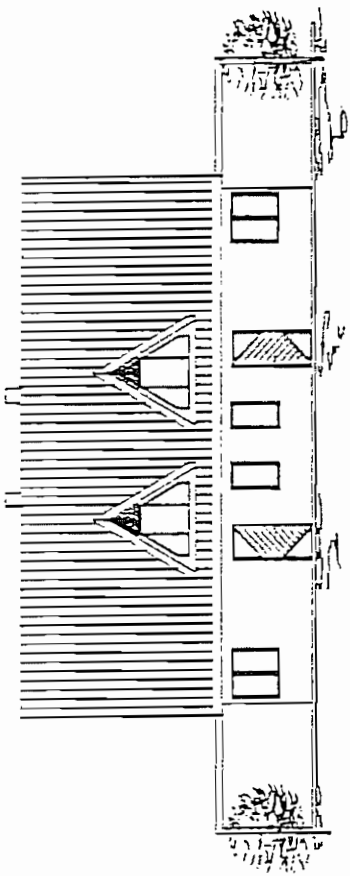
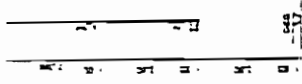
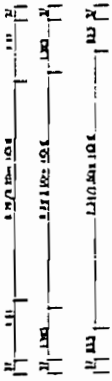
Allseits verglaste Wintergärten und Glasveranden zur Energieeinsparung sind als untergeordnete Bauteile zulässig.

Sonnenkollektoren sind an den Gebäudefassaden und auf Dachflächen zulässig. Solaranlagen müssen in Form, Werkstoff und Farbe in Einklang mit der Baugestaltung und dem Orts- und Landschaftsbild stehen.

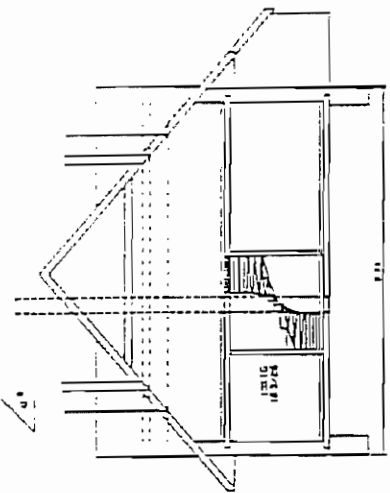
Der Gebäudesockel darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, im Plangebiet 0,6 m nicht überschreiten. Bei den Gebäuden sind Drepel über oberstem Geschoß nur bis zu einer Höhe von 1,50 m ü. OK-Geschoßdecke zulässig. Dabei ist zu berücksichtigen, daß das Dachgeschoß kein Vollgeschoß werden darf.

Im Plangebiet sind ortsübliche Materialien wie Ziegel und Betondachsteine, Farbe rot, dunkelrot, anthrazit und grau zulässig. Erker und Vordächer sind auch in Holz-, Stahl- und Glas-konstruktionen zulässig.

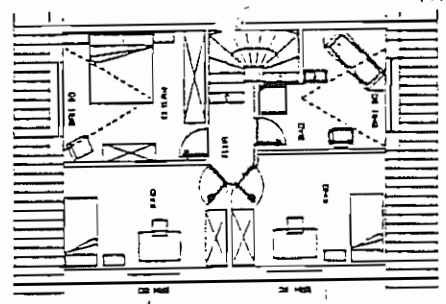
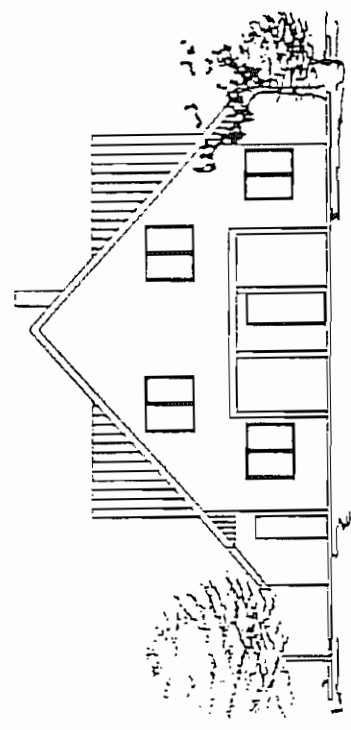
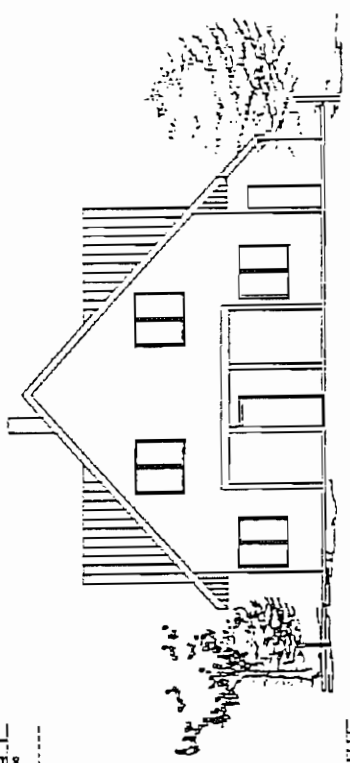
Als Fassadenmaterial sind im Plangebiet nur hell verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Sichtmauerwerk zulässig. Fenster, Türen und Tore sind in Holz- oder Kunststoff-konstruktion auszuführen.



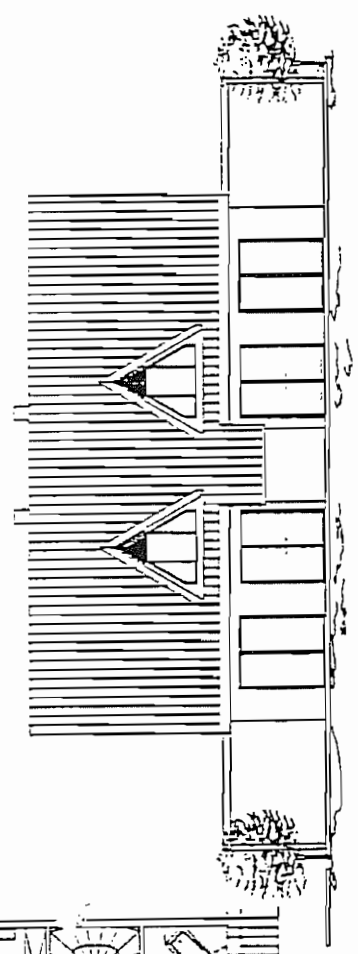
SCHEITTEL A-A



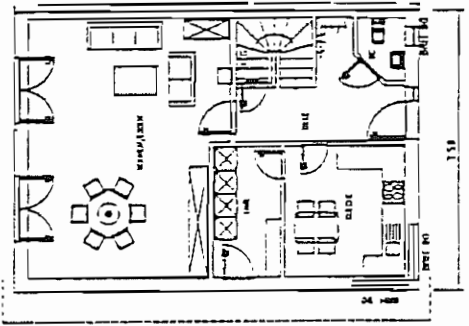
A



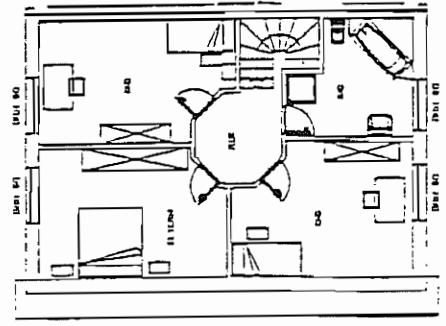
A



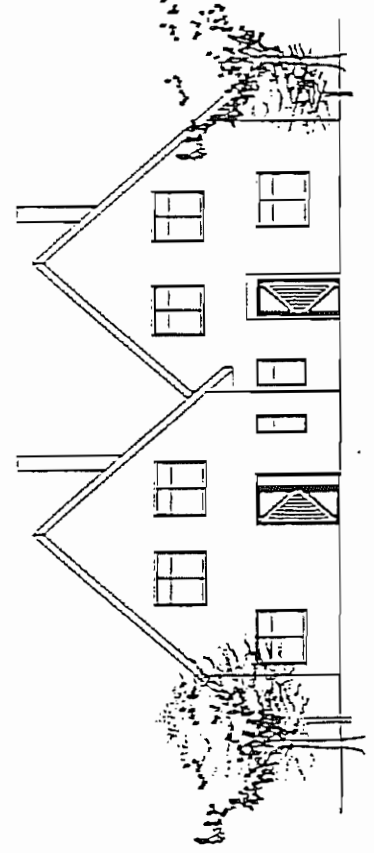
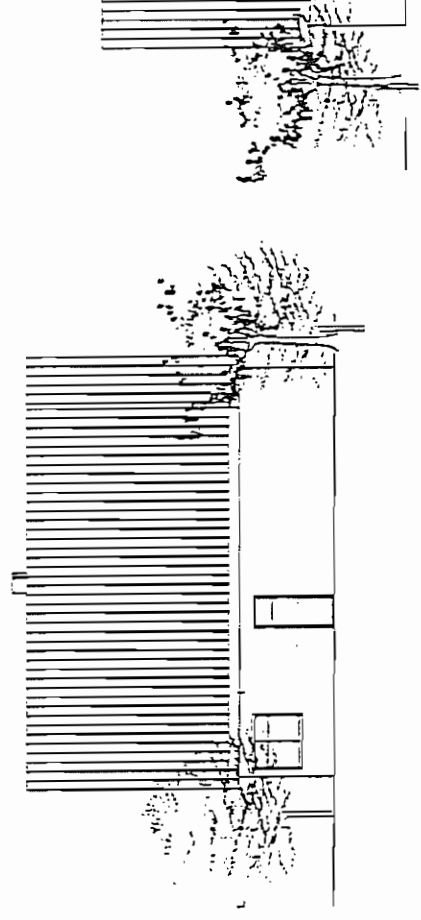
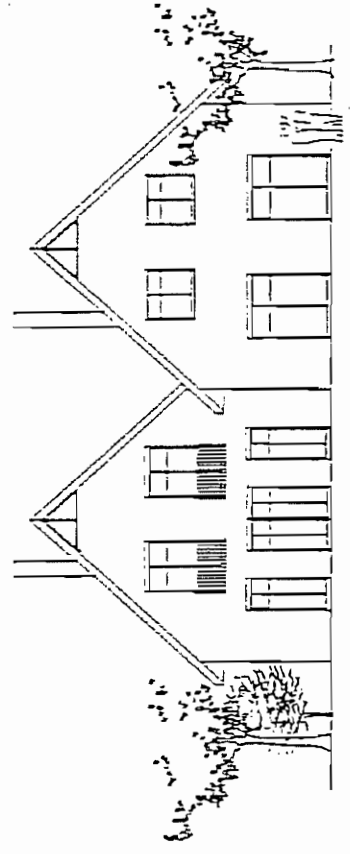
BEAUFTRAGT: PROJEKT: C 2 2 1
 PLANUNG: CARL HUBER ZÜRICH
 AUSFÜHRUNG: HEINRICH HILF
 BAUFÜHRER: DAVID HILF
 VERSESSEL: HEINRICH HILF
 ANWABER: Ressel
 HILF
 Konzipiert 1934 - 1935, überarbeitet
 Telefon 0141/93390-0



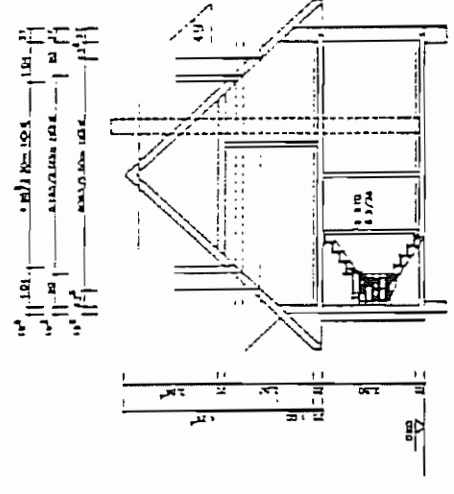
ERDGESCHISS













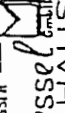
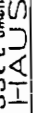
DACHGESCHISS



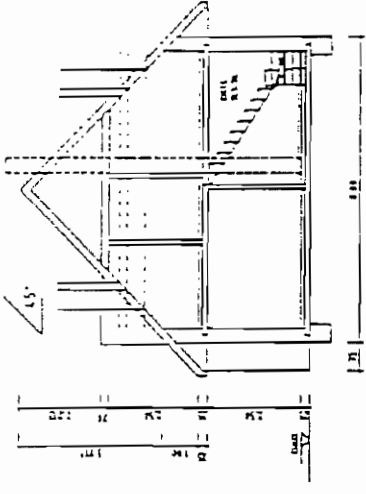
ANSICHTEN



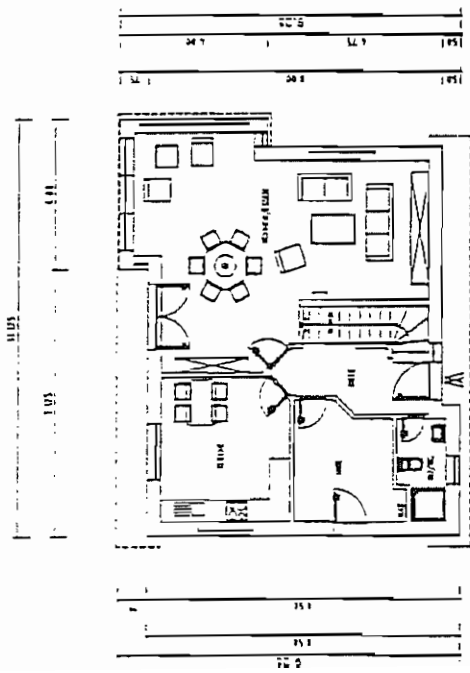
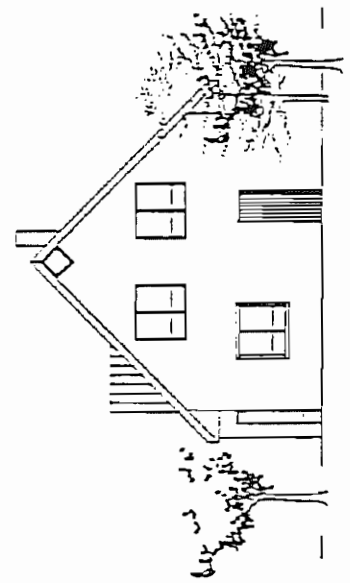
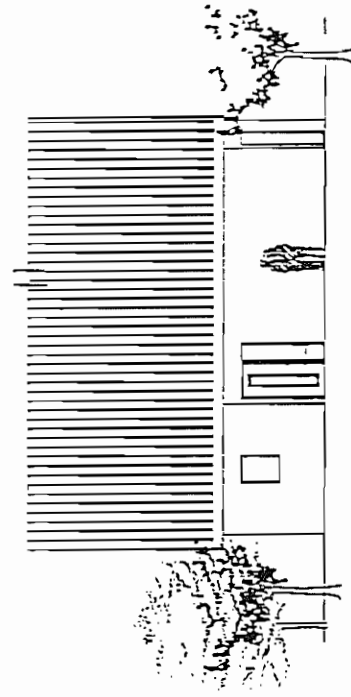
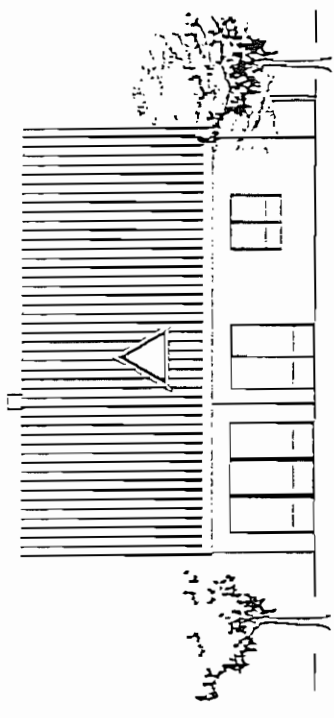
SCHNITT A-A

BAUTERRIT 
 PROJEKT 
 PLANHILF 
 CAD-HOME 
 ZURICH
 IMMOBILIEN 
 NEUBAU LINES (TH) 
 BAUHERR 
 DATTMANN 
 HESSEL 
 PAVANERASSER 
 Ressel  Consult
 HAUS 
 Ankerquai 123a - 8003 Oberdorf
 Telefon 0441/93390-0

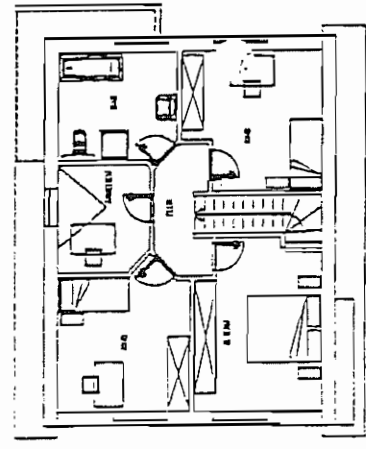
1:100
 1:200
 1:500



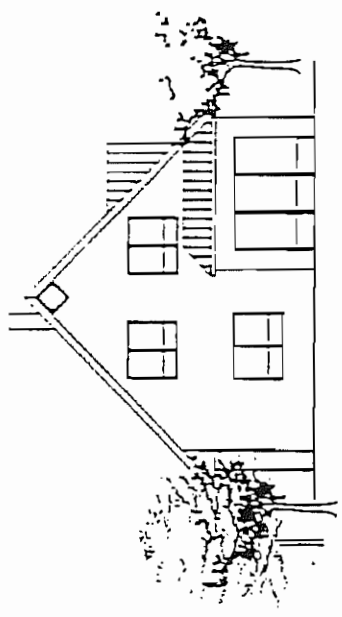
SCHEIT A-A



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



BAUHERR
 PROJEKT
 PLANBÜRO
 CAD JUNG
 ZIEGLER
 DURCHFÜHRUNG
 HEUBAU EINES PPH
 BEARBEITER
 RESSER
 DA TUHT
 RESSER
 PLANER
 Ressel
 HALLER
 Amersdorf 125 - 13113 Gernsdorf
 Telefon 0411/93390-0

Baubeschreibung

Rohbau:

ERDARBEITEN:

Der Mutterboden wird bis 40 cm Stärke abgeschoben und seitlich gelagert. Die Fundamente werden in der erforderlichen Tiefe und Breite ausgehoben. Die Räume werden bis zu 80 cm mit Füllsand verfüllt und verdichtet. Verteilung und Grobplanum des vorh. Mutterbodens nach Beendigung der Bauarbeiten. Das Abfahren von überschüssigem oder die Anfuhr von zusätzlich benötigten Boden gehen zu Lasten des Bauherrn.

AUSSENANLAGEN:

Der abgeschobene Mutterboden wird nach Beendigung der Bauarbeiten grob wieder einplaniert. Pflasterarbeiten, Kabelanschluß oder sonstige Hausanschlüsse sind nicht im Preis enthalten. Die Kosten hierfür werden separat aufgeschlüsselt.

FUNDAMENTE:

Beton-Streifenfundamente auf normal gewachsenem tragfähigem Boden 1,5 - 2,0 Kn/qcm Bodenpressung. Fundament in frostfreier Tiefe gegründet.

Keller:

Kelleraußenmauern in Sichtbeton (Sperrbeton). Trennwände in Kalksandstein mit Fugenglattstrich (nicht geputzt). Wandstärke lt. Statik. Drainage und Grundwassersenkung. Preis auf Anfragen

MAURERARBEITEN:

AUSSENMAUERWERK:

Zweischaliges Mauerwerk. Verblendung gemäß Mustertafel der Firma Ressel. Innenschale in Gasbeton. Gefügt wird in grau.

INNENMAUERWERK:

Trennwände in Kalksandstein bzw. Gasbeton. Wandstärke laut Statik.

BETONARBEITEN:

Keller und Geschoßdecke in Stahlbeton (Fertigteildecke). Sohlplatte bewehrter Unterboden. Geschoßdecke mit Wärmedämmung und Estrich.

SCHORNSTEIN:

Ein- oder zweizügig laut Zeichnung. Schornsteinkopf verschindelt.

ZIMMERERARBEITEN:

Dachstuhl bzw. Balkenlage bei Flachdach in Nadelholz Schnittklasse A - B, Güteklasse II, vorbehandelt mit einem Imprägnierungsmittel. Dachüberstand und Gesimse mit Fichte Profilholz verfügelt. Holzstärke laut Statik. Bei Flachdach als Abschluß eine Alu-Blende. Für Pfannenaufkantung (1-2 reihig mit First) Mehrpreis lfdm. 210,- DM. Für Pfannenvordach (4 reihig) Mehrpreis lfdm. 380,- DM.

FERMAZELL- U. DÄMM ARBEITEN:

Bei ausgebautem Dachgeschoß wird eine Fermazelldecke oder glwt. eingebaut. Als Dämmung wird eine alu-kaschierte 160 mm Glaswolle eingesetzt.

DACHDECKERARBEITEN:

a) Satteldach: Unterspannfolie. Eindeckung mit Braas Doppel S plus oder Martens Ideal Pfanne.

Farbe: anthrazit.

rot oder

braun.

Tondachpfannen auf Anfrage.

b) Flachdach (Anbau)

Aufbau von unten nach oben. Lattung Balkenlage mit 10 cm Glaswolle zwischen den Balken. Rauhsputz 22 mm, 3 Lagen Glasvlies.

c) Flachdach (Garage)

Ausführung wie vor, jedoch ohne Dämmung.

INNENAUSBAU:

PUTZARBEITEN:

Wände allseitig sauber geputzt. Die Betondecke wird verspachtelt (Malerarbeiten).

Bei Flachdach oder Holzbalkendecke wird eine Fernzelledecke (od. Rigips) eingebaut.

FENSTERBÄNKE:

Außen. Verblender als Rollschicht
Pressklinker oder Schiefer.

Innen. Marmor deutschgelb
Marmor carrara weiß.

FLIESENARBEITEN:

a) Wandfliesen:

In Bad und G-WC allseitig 2 m hoch. Die Wanne und Dusche werden eingefliest. Fliesen und Fugenfarbe nach Wahl des Bauherrn. Materialpreis 40,- DM je qm. Abmauerung lfdm. 180,- DM Aufpreis.

Die Küche wird im Bereich der Arbeitsplatte mit einem 60 cm hohen Fliesenspiegel versehen.

Fliesenpreis: 50,- DM je qm.

b) Bodenfliesen:

In Bad, WC und Windfang. Gefugt wird in grau.

Fliesen gemäß Wahl des Bauherrn.

Fliesenpreis: 40,- DM je qm.

Mehrpreis für zusätzliche Fliesenarbeiten: 70,- DM/qm (ohne Material). Zur Auswahl Fa. Eilers, sonst Muster gemäß Firma Ressel.

Loggia Bodenfliesen je qm 30,- DM, gefugt wird in grau.

TISCHLER- UND GLASERARBEITEN:

a) Fenster: Alle Fenster und Haustür werden laut Zeichnung in Meranti-Mahagoni oder Kunststoff-weiß

erstellt.

Alle Fenster erhalten eine umlaufende Gummidichtung und Einhandbeschläge.

Sprossen innenliegend oder aufgeklebt.

Mehrpreis je Feld 35,- DM

Sprossen Original. Mehrpreis 75,- DM je Feld.

b) Türen: Haustür nach Musterkatalog der Firma Ressel.

c) Nebentüren: Bei Anbauten ist 1 Außentür im Preis enthalten, jede weitere Tür für 1.300,- DM Aufpreis.

Zimmertüren in: Holzzargen oder
Stahizargen.

Türblätter in:

Mahagoni

Limba

Portalit weiß oder

gleichwertig

(endbehandelt).

jeweils mit Beschlägen der Marke Normbau.
Farbe nach Wahl des Bauherrn.

d) Verglasung: Alle Scheiben der Fenster erhalten
Wärmeschutzverglasung.

Außentüren und WC-Fenster auf Wunsch in
Ornamentglas.

ESTRICHARBEITEN:

Alle Räume des Wohnhauses erhalten einen wärme gedämmten Estrich gem. WSVÖ. Kellerräume und Garage einen Verbundestrich.

MALER- U. AUSLEGEARBEITEN:

a) Malerarbeiten: Alle Wandflächen erhalten Raufaser gestrichen oder eine Tapete nach Wahl des Bauherrn zum Rollenpreis von 15.-- DM.
Alle Decken der Wohnräume erhalten Raufaser gestrichen.

Ausgenommen hiervon sind die Wandflächen im Geräteraum, Hauswirtschaftsraum, Keller, Bad und WC oberhalb der Fliesen.
Diese Flächen werden mit einer Dispersionsfarbe gestrichen.

Hölzer außer Zimmertüren und Zargen werden mit Sadolin oder gleichwertigem behandelt.

b) Bodenbeläge: Alle Wohnräume, ausgenommen der Räume in denen Fliesen eingebaut werden, erhalten Bodenbeläge in Textil oder PVC zum Preis von 40.-- DM je qm.
Als Fußleiste wird bei Textil eine Teppichleiste eingebaut, bei PVC eine Kunststoffschockleiste.

TREPPEN:

Bei ausgebautem Obergeschoß wird eine Betonkerntreppe mit Geländer nach Wahl des Bauherrn für insgesamt 4.500.-- DM eingebaut.
Alternativ: freitragende Holztreppe nach separatem Angebot.

Bei Keller eine Betonkerntreppe mit Geländer nach Wahl des Bauherrn für insgesamt 2.000.--DM.

Für den Dachboden wird eine dreiteilige Bodentreppe (wärme gedämmt) eingebaut.

BALKON-LOGGIA:

Bei Balkon oder Loggia, Balkongeländer nach Wahl des Bauherrn für 160.-- DM je lfd. Meter.

EINGANGSPODEST:

Die Eingangsstufe wird nach Wahl des Bauherrn mit einer Rollschicht versehen oder aus Pressklinker oder in Schiefer hergestellt.

SANITÄRE INSTALLATION:

Ausstattung: Serie Garant oder Hanseat

in den Farben: pergamon,
manhattangrau,
weiß oder beige.

Waschtisch nach Wahl des Bauherrn mit den Maßen 60 - 65 cm.
Einhebelmischer, verchromt, Garant 2000 oder Hanseat

WC-Anlage, der oben genannten Serie mit farbig abgestimmten WC-Sitz und tiefhängendem Spülkasten. Bei wandhängendem WC und eingebautem Spülkasten, Mehrpreis 980.-- DM.

- Badewanne Saniform plus, 170 x 75 cm, mit Excenterverschluß, auf Putz Einhebel Wannenfüll- und Brausebatterie Garant 2000 oder Hanseat.
Sonderabmauerung wird nach Aufwand berechnet.

-Dusche, Brausewannen wahlweise in den Größen

80 x 80 cm (Standard)
90 x 90 cm (wenn bauseits möglich)
75 x 90 cm (wenn bauseits möglich)

mit auf Putz Einhebelbrausebatterie Garant 2000 oder Hanseat, Garant Wandstange 65 cm und Garant oder Hanseat Brause mit Brauseschlauch.
Sonderabmauerung wird nach Aufwand berechnet.

- WC-Handwaschbecken der oben genannten Serie wahlweise 40 - 50 cm mit Einhebelmischer, verchromt, Garant 2000 oder Hanseat.

HEIZUNGSANLAGE:

Gasbefeuerte Warmwasserheizung mit Heizkessel einer deutschen Markenfirma und 115 l KGA-Gerät.
Heizkörper gemäß Wärmebedarfsberechnung als Flachheizkörper mit Thermostatventilen

ELEKTROINSTALLATION:

Zählertafel mit automatischen Sicherungen.
Abdeckung der Schalter und Steckdosen weiß, in Standardausführung.

Brennstellen:

Küche:

Je ein Anschluß für Herd, Kühlschrank und Spülmaschine, 5 Steckdosen, eine Brennstelle mit Ausschaltung.

Wohnzimmer:

Eine Brennstelle mit Serienschaltung, 6 Steckdosen.

Esszimmer:

Eine Brennstelle mit Ausschaltung,
4 Steckdosen.

Elternzimmer:

Eine Brennstelle mit Wechselschaltung,
Eine Steckdose und 2 Doppelsteckdosen

Kinderzimmer:

Eine Brennstelle mit Ausschaltung,
3 Steckdosen.

Flure und Treppenhaus:

Je eine Brennstelle mit Wechselschaltung
2 Steckdosen

WC:

1 Brennstelle mit Ausschaltung
1 Steckdose

Bad:

Eine Brennstelle mit Ausschaltung,
2 Steckdosen, ein Wandauslaß je Spiegel.

Sonstige Räume:

Je eine Brennstelle mit Ausschaltung,
2 Steckdosen

Ferner sind enthalten 2 Brennstellen mit Ausschaltung für Außenlampen, eine Steckdose für Terrasse abschaltbar, 2 Leerrohre für Antenne und 2 Leerrohre für Telefon, 1 Waschmaschinenanschluß, 1 Anschluß für Wäschetrockner, eine Klingelanlage mit Gong.

KLEMPNERARBEITEN:

Schmutzwasserleitungen in PVC-Rohren,
Warmwasserleitungen in Wicu-Rohren,
Kaltwasserleitungen in Blankkupfer. Je ein Anschluß für Waschmaschine und Geschirrspüler,
Dachrinnen in Zinkblech, 1 Aussenwasserhahn, ein Anschluß für Dunstabzugshaube,
Warmwasser auch im Gäste-WC.

SONSTIGES:

Sämtliche Leitungen werden bis 1 m außer Haus geführt. Behördliche Auflagen wie Wasser-, Abwasser-, Elt-, Telefon und Gasanschluß sowie die Prüfgebühren des Bauantrages sind nicht im Festpreis enthalten. Beantragung und Abrufung dieser Leistungen werden kostenfrei durchgeführt. Baumbestand im Bereich des Baukörpers ist vom Bauherrn zu entfernen. Architektur und Statik sind im Preis enthalten. Änderungen, die die Lagepläne oder die Gestaltung betreffen, sind bei bereits genehmigten Bauzeichnungen kostenpflichtig.

SONDERWÜNSCHE:

Oldenburg, den

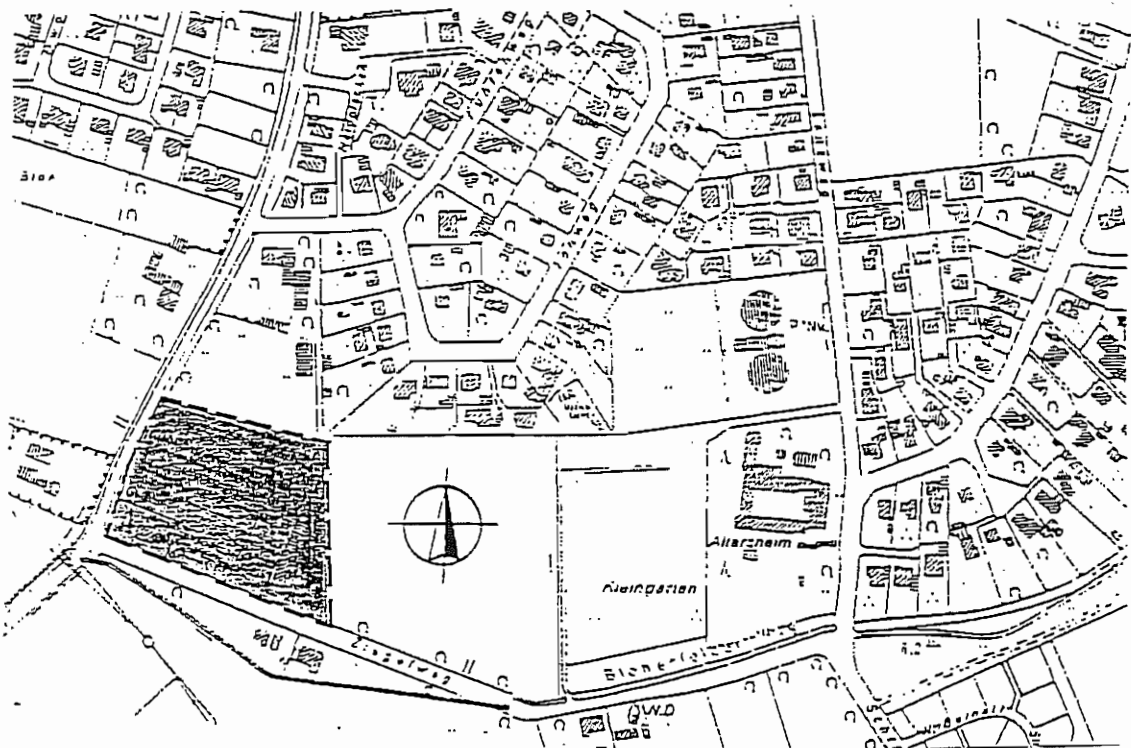
Bauherrin

Bauherr

Auftragnehmer

5.0. - Grünordnungsplan mit Begründung incl. Bilanzierung des Eingriffes

Teil C Begründung zum



MASZSTAB 1:5000

ÜBERSICHTSPLAN

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
der Stadt Oldenburg (Oldb.),
(nördlich Ziegelweg / östlich Wildenlohsdamm)
„Wohnpark am Ziegelweg“**

0. Inhaltsverzeichnis

1. - Allgemeine Hinweise
2. - Anlaß und Ziel der Planung
3. - Rahmenbedingungen
4. - Inhalt des Planes
5. - Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze von Natur und Landschaft
6. - Städtebauliche Daten
7. - Bisheriger Verfahrensablauf

1. - Allgemeine Hinweise

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist § 12 des Baugesetzbuches (BauGB).

Eine Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist Grundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines in der Regel komplexen Vorhabens und für die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Rechtsinstrument, das auf ein in seinen Grundzügen konkret umrissenes Vorhaben abgestimmt ist. Er stellt eine Paketlösung zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsplan eines Vorhabenträgers, der Satzungen über den rechtsverbindlichen Regelungsinhalten der Stadt und dem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger dar. Während die Planungshoheit bei der Stadt verbleibt, übernimmt der Vorhabenträger Planung und Ausführung des Bauvorhabens und der Erschließungsmaßnahmen, welches in einem Erschließungsdurchführungsvertrag geregelt wird, auf eigene Kosten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Durchführungsvertrag ist Grundlage für die Ausbauplanung und Vergabe der Erschließungsmaßnahmen. Desweiteren sind die Bauplanungen des Vorhabenträgers zu konkretisieren, worin die Einzelheiten des Bauvorhabens einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen enthalten sind (sh. Teil B - Projektbeschreibung).

Ziel des Instrumentes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) ist es, zügig die Vorhaben zu realisieren. Zu diesem Zweck gibt § 12 BauGB dem Investor ein Initiativrecht zur Schaffung von Baurechten, beläßt die Planungshoheit voll umfänglich bei der Stadt, und begründet zugleich eine vertragliche Baupflicht des Investors, der sich weiter verpflichten muß, die Erschließungsmaßnahmen fristgerecht durchzuführen. Die dafür festgeschriebenen Terminangaben, sind in dem Durchführungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Oldenburg festgelegt.

2. - Anlaß und Ziel der Planung

Die Ressel-Immobilien und Handelsgesellschaft mbH hat ein 7.911,0 qm Grundstück in Bloherfelde/Oldenburg, Gemarkung Eversten, Flurstück 883/75 erworben, da im westlichen Stadtrandbereich der Stadt Oldenburg ein großer Bedarf an Wohnbauflächen besteht.

Planungsrechtlich läßt sich das Bauvorhaben z. Z. nicht realisieren.

Das Grundstück des Vorhabenträgers liegt nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und auf Grund der Größe und Lage des Vorhabens ist eine planungsrechtliche Zulässigkeit gem. § 34 und 35 BauGB nicht gegeben.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 1996 der Stadt Oldenburg ist die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Um eine zügige Realisierung des Bauvorhabens zu gewährleisten, gibt es das Rechtsinstrument - vorhabenbezogener Bebauungsplan.

Der Vorhabenträger hat einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgelegt und diesen mit der Stadt Oldenburg abgestimmt. Vor Satzungsbeschluß wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Oldenburg ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Um eine geordnete, städtebauliche Arrondierung zu gewährleisten, sind die Flurstücke 885/5, 311/75 und 310/75 mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen und werden durch ergänzende Festsetzungen gem. § 9 BauGB geregelt. Diese Festsetzungen ermöglichen dem rückwärtigen Grundstück, Flur 311/75 eine bauliche Nutzung, die an die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes angepaßt sind.

Die gesamte Plangebietsgröße ist mit einer Gesamtgröße von 1,3567 ha festgelegt.

Der Vorhabenträger, erstellt die Erschließungsanlage gem. dem städtebaulichen Leitplan und den daraus resultierenden 8 Einzelhäusern und 5 Doppelhäusern einschließlich ihrer Nebenanlagen gem. dem entwickelten Haustypenkatalog.

Die Ziele aus Sicht von Natur und Landschaft werden in der Eingriffsbilanzierung aufgegriffen und durch entsprechende Festsetzungen realisiert. Für Ersatzmaßnahmen steht ein Fremdgrundstück: Gemarkung Eversten, Flur 1, Flurstück 829/1 am Wolfsbrückerweg zur Verfügung.

3. - Rahmenbedingungen

3.1. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan 1996 der Stadt Oldenburg sind die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt.

3.2. Vorhandene Situation

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtrandbereich der Stadt Oldenburg (Bloherfelde) und grenzt im Westen an den Wildenlohdsdamm an. Westlich des Wildenlohdsdamm befindet sich Ackerland. Die landwirtschaftlichen Gerüche aus der Ackernutzung sind gering einzuschätzen, da sie nur zeitweilig und nicht ständig auftreten.

Nördlich und östlich der Hausgärten grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an den Geltungsbereich.

Südlich der Plangebietsgrenze verläuft der Ziegelweg, welcher als Erschließungsstraße des Plangebietes herangezogen wird.

Nördlich des Plangebietes liegt ein kleiner landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (Kühe). Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet - ca 70 m - muß mit geringen Immissionen (landwirtschaftliche Gerüche und Geräuschen) gerechnet werden.

Die landwirtschaftlichen Gerüche und Geräusche sind deshalb gering, da sie nur zeitweilig und nicht ständig auftreten. Die Kuhweide des Betriebes befindet sich ca 240 m südöstlicher vom landwirtschaftlichem Betrieb entfernt und vom Vorhabengebiet ca 80 m. Außerdem ist der landwirtschaftliche Betrieb durch die angrenzenden Weide- und Ackerfläche vom Plangebiet abgegrenzt. Die Weide wird nicht genutzt. Die Ackerfläche wird zeitweilig für Getreideanbau genutzt.

Zudem ist der landwirtschaftliche Betrieb durch Gebäude und vorhandenen Baum- und Buschbestand so angeordnet, daß ein dreiseitig umschlossener Hof gebildet wird. Stalltüre und -türen sind zum Hof (Richtung Fuhrenweg) errichtet.

Dennoch gelegentlich auftretende Geruchsbelästigungen sind als Vorbelastung hinzunehmen.

Östlich und in Teilbereichen südwestlich, grenzen die mit in den Geltungsbereich einbezogenen Hausgärten mit vorhandener Bebauung bestehend aus 1- bis 1 ½-geschossigen Einfamilienwohnhäusern mit jeweiligen Nebengebäuden an das Flurstück 883/75.

3.3. Zustand von Natur und Landschaft

Die südliche und westliche Plangebietsgrenze verläuft entlang einer straßenbegleitenden Baumreihe. Diese haben ihren Standort unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches und unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Oldenburg vom 25.07.1997.

Entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenzen sind unmittelbar angrenzende Gräben/Mulden vorhanden.

Die Fläche des Vorhabenträgers (Flurstück 883/75) befindet sich ausschließlich auf einer Ackerfläche, die nur mit einem geringen Wert als Lebensraum für Flora und Fauna gewertet wird (Teil B - Projektbeschreibung - Grünordnungsplan).

Die Grundstücksflächen der Flurstücke 885/75, 311/75 und 310/75 sind dem Nutzungstyp neuzeitlicher Ziergarten zuzuordnen. Diese sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den angrenzenden Grundstücken durch Anpflanzungen abgegrenzt.

Auf dem rückwärtigen Flurstück 311/75 befindet sich ein Hausgarten, der eine neuzeitliche Biotopstruktur von nur geringem Wert darstellt (Teil B - Projektbeschreibung - Grünordnungsplan).

4. - Inhalt des Planes

4.1. Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliches Ziel ist es, im Bereich Wildenlohdsamm / Ziegelweg Wohnbebauung zu schaffen, um entsprechend dem Flächennutzungsplan '96, das Baulandangebot im Stadtwesten zu vergrößern und gleichzeitig den Gesamtbereich am Rande der Stadtgrenze zu entwickeln. Es wird angestrebt ein Neubaugebiet mit Wohnqualität zu entwickeln, und zwar durch vielfältig individuell gestaltete Einzelbauten, die einander jedoch so zugeordnet sind und soviel Gemeinsames aufweisen, daß sie eine harmonische, städtebauliche Einheit bilden.

4.2. Inhalt im Einzelnen

Auf dem Grundstück des Vorhabenträgers sind nur Wohngebäude als Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies gilt ebenfalls für den östlichen Teil des außerhalb des Vorhabenträgers liegende Grundstück 311/75. Für die sonstigen einbezogenen Grundstücke werden ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich entsprechend der vorhandenen Bebauung ab.

Das Maß der baulichen Nutzung erfolgt durch die Abgrenzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und über die genauen Standortfestlegungen der Bauteppiche, die konkrete Darstellung der Haustypen, durch die textlichen Beschreibungen des Bauvorhabens in Verbindung mit ihren Planzeichnungen sowie der detaillierten Planungsangaben für die Erschließungsanlagen. Die Festlegung der verkehrlichen Anbindung der Baugrundstücke, die Abwasserbeseitigung und die Versorgung mit Gas und Strom, sowie dem Stellplatznachweis und der Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind den Einzelplänen zu entnehmen.

Aus städtebaulicher Sicht sind eingeschossige Einfamilien- und Doppelhausbebauungen mit ausgebauten Dachgeschossen vorgesehen. Die Gebäude, die als Doppelhausausbildung geplant sind, sollten bezüglich der verwendeten Materialien, Dachneigungen und Höhen einheitlich gestaltet werden.

Um eine Übersiedelung des Plangebietes zu verhindern sind pro Gebäude nur 2 Wohneinheiten zulässig. Appartementwohnungen oder andere Formen von Kleistwohnungen in entsprechender Anzahl sollten ausgeschlossen werden, da dies in einem durch seinen ländlichen Charakter geprägten Bereich auch zum Übergang zur freien Landschaft, zu einer unerwünschten Eigenart des Gebietes führen kann. Je höher die Anzahl der Wohnungen ist, um so höher ist auch der Versiegelungsgrad der privaten Grundstücke durch die erforderlichen Stellplätze und Garagen. Um dies auszuschließen, wird die Zahl der Wohnungen beschränkt.

Die Firstrichtung verläuft gemäß Firstrichtungslinie, um die städtebauliche Eingliederung in die vorhandene Bausubstanz mit der vorhandenen, landschaftlichen Struktur zu arrondieren. Um diese Entwicklung zu vervollständigen ist die Traufhöhe auf max. 4,0 m festgelegt. Die Firshöhe darf 8,50 m nicht überschreiten. Auf Dachflächen dürfen Gauben und Dachflächenfenster vorgesehen werden. Je Dachfläche sollten höchstens 6 liegende Dachfenster angeordnet werden. Für eingeschossige Nebengebäude und Anbauten sind Flachdächer ebenfalls zulässig. Untergeordnete Bauteile (z. B. Balkone) mit Transparentüberdachungen sind von der Trauf-, und Firshöhenfestlegungen ausgeschlossen.

In Anlehnung an das neu entstehende Wohngebiet sollten die dort verwendeten Materialien, wie sie in der Baubeschreibung des Vorhabenträgers enthalten sind, für den gesamten Geltungsbereich zur Orientierung dienen.

Um für die Baufläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hier eine dem Siedlungsrand abschließende Bebauung zu erreichen, soll die Erschließung dieser Fläche nur durch eine Zufahrt vom Ziegelweg aus erfolgen.

Die Trassenführung der Planstraße innerhalb der Straßenbegrenzung lt. Festlegung im Vorhaben- und Erschließungsplangebiet ist mit einer Breite von 5,50 bzw. ein kürzerer Abschnitt mit 5,00 m angegeben. Pflanzflächen bleiben, wie in der Planzeichnung dargestellt, ausgespart. Je Baum ist eine Mindestpflanzfläche von 14,0 qm vorzusehen. Die Unterpflanzung ist mit geeigneten bodendeckenden Gehölzen durchzuführen. Im Straßenraum ist je Pflanzfläche ein Baum zu errichten.

Damit die Bebauung auch gestalterisch den Siedlungsrand südlich sowie westlich des Plangebietes betont, wird die Stellung der Gebäude im gesamten Plangebiet festgesetzt. Durch die geplante Bebauung von Wohnhäusern wird ein Teil der bislang als Grünland genutzten Fläche versiegelt, worin durch die Festsetzung der Trauf-/Firsthöhe, sowie die Einschränkung der Eingeschossigkeit den möglichen Dachausbaues bestimmt, um die Randlage des Plangebietes zu berücksichtigen und ein maßvolles Einfügen der geplanten Neubauten in das durch die angrenzende wirtschaftlich genutzte Fläche, geprägte Landschaftsbild, zu erreichen. Die Konkretisierung der Haustypen durch die jeweiligen Planzeichnungen sollen zu diesem einheitlichen Bild zusätzlich beitragen. In diesem Zusammenhang ist auch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen zu sehen. Durch die Beschränkung wird die Zahl der Stellplätze auf den privaten Grundstücken reduziert.

4.3. Spielplätze

Es gibt im Umkreis von ca. in 400,0 m Entfernung Richtung Führenweg und Richtung Schrampersweg je eine öffentliche Spielplatzanlage. Auf eine Spielplatzanlage im Plangebiet wurde verzichtet, da eine Versorgung in zumutbarer Entfernung sichergestellt ist.

4.4. Erschließung des Grundstückes

Die äußere Erschließung erfolgt über den Wildenlohsdamm, die aus verkehrsplanerischer Sicht den Verkehrszuwachs aufgrund künftiger Bebauung im Plangebiet problemlos aufnehmen kann.

Im Vorhaben- und Erschließungsplangebiet erfolgt die Erschließung durch eine Planstraße mit Umfahrung innerhalb des Plangebietes und Anbindung an den Ziegelweg. Der Ausbau der Planstraße ist verkehrsberuhigt.

Die Ausbaubreite der Planstraße beträgt 5,50 m bzw. 5,00 m. Im Seitenraum sind 8 Parkplätze angeordnet. Die Befestigung des Straßenkörpers erfolgt mit Rechteckpflaster, die Parkbuchten werden farblich abgesetzt angelegt.

Die Planstraßenzufahrt ist nur im mittleren Bereich des Flurstückes 23/75 entlang des Ziegelweges möglich. In dem Bereich befindet sich eine Baumgruppe, der unter die Baumschutzsatzung der Stadt Oldenburg vom 25.07.1997 fällt. Für die Fällung der Baumgruppe ist eine Abstimmung mit der Stadt Oldenburg erfolgt. Die erforderliche Ersatzmaßnahme wird gem. Grünordnungsplan und Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen.

Die städtebauliche und landschaftlichen Arrondierungen der Stadt Oldenburg sieht von der Planstraße eine 3,00 m fuß- und radläufige Verbindung mit dem angrenzenden Weide-/Ackerland (nördlich des Plangebietes) durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vor.

Aus Sicht der Landschaftsplanung ist geplant später an der nördlichen Gebietsgrenze einen Grünzug zu schaffen, der die vorhandenen, angrenzenden Siedlungsbereiche verbinden als auch gliedern soll. Desweiteren soll eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer in ostwest Richtung durch diesen Grünzug ermöglicht werden.

Um die Erschließung des rückwärtigen Flurstückes 311/75 zu ermöglichen wird der Privatweg durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Zur Entwässerung des Straßenkörpers wird mittig der Straße das Pflaster muldenförmig ausgebildet.

Der Deckenaufbau der Planstraße sollte ein Rechteckpflaster 21/10,5/8 sein (Detailplanung sh. Projektbeschreibung).

Der gesamte Aufbau wird auch im Bereich der Parkbuchten ausgeführt.

Der vorhandene Ausbau des Ziegelweges wird dem zu erwartenden Verkehrsaufkommens insbesondere auch bedingt durch den Baustellenverkehr, nicht gerecht. Aus diesem Grund ist vor Baubeginn die Verbreiterung des Ziegelweges beginnend an der Einmündung in den Wildenlohdsdamm, bis zur Planstraße von 4,00 m auf 4,75 m vorzunehmen.

Nach Abschluß der Hochbauarbeiten ist der Ziegelweg mit einer 8 cm starken Trag-Deckschicht in der gesamten Fahrbahnbreite zu versehen.

Zur gesicherten Fußgängerführung ist nördlich des Ziegelweges ein provisorischer Fußweg in einer Breite von 1,75 m anzulegen. Als Ausbau werden 2 cm Grantabdeckung auf 15 cm Mineralgemisch vorgeschlagen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplangebiet sind verschiedene Einzelgräben zur Entwässerung vorhanden. Es handelt sich hierbei um kleine hydraulisch kaum belastbare Einzelgräben entlang der Nordseite des Ziegelweges und weiterhin um einen etwas besser ausgebauten Graben an der Südseite des Plangebietes.

Südlich des Ziegelweges verläuft ein öffentlicher Wasserzug der Haaren Wasseracht, der Wasserzug Nr. 6.00/1, Verbandsgewässer III. Ordnung.

Zur Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch eine Untersuchung der Bodenverhältnisse ein Bodengutachten aufgestellt.

Zusammenfassend wurde festgestellt, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser in dem untersuchten Gelände aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse und der hohen Grundwasserstände nicht möglich ist.

Da umliegende Entwässerungsgräben ohne zusätzlichem Ausbau keine weiteren Oberflächenwassermengen aufnehmen können, weiterhin die Ableitung von Oberflächenwasser aus bebauten Gebieten in öffentliche Wasserzüge in der Menge des natürlichen Abflusses aus unbefestigten Flächen begrenzt sind, ist nur eine gedrosselte Ableitung, d. h. der Bau eines Regenrückhaltebeckens erforderlich.

Das Regenrückhaltebecken ist auf dem Eckgrundstück in der Umfahrung der Planstraße vorgesehen. Eine Ableitung des gedrosselten Abflusses in Richtung des Privatgrabens an der östlichen Begrenzung des Plangebietes ist aufgrund der Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit dem Privatanlieger verworfen worden, da nicht damit gerechnet werden kann, daß auf Dauer die Vorflut gesichert ist. Weiterhin ist unsicher, ob einem erforderlichen Ausbau zugestimmt würde.

Die kürzeste Möglichkeit der Anbindung an den Vorfluter besteht darin, das Grundstück gegenüber der Planstraße zu kreuzen und so zum öffentlichen Wasserzug zu gelangen. Entsprechend einer mündlichen Voranfrage beim Grundstückseigentümer wurde jedoch diese Querung untersagt. Eine Festsetzung erfolgt daraufhin nicht.

Aus den o. a. Gründen erfolgt die Ableitung des gedrosselten Abflusses der Oberflächentwässerung parallel im Ziegelweg in Richtung Wildenlohdsamm über eine öffentliche Fläche zum Vorfluter.

Das weitere Leitungssystem innerhalb der Planstraße erfaßt die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Straßenkörper und sämtliche Anliegerflächen

Das für das Regenrückhaltebecken vorgesehene Grundstück ist für die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens mit einem erforderlichen Volumen von 135 m³ zu klein. Zur Verringerung des Volumens wird daher die Auslegung des Regenwasserkanals als Stauraum mit einbezogen. Dadurch verringert sich das erforderliche Volumen auf 78 m³. Für diesen Fall ist die Grundstücksgröße ausreichend.

Das Regenrückhaltebecken ist in naturnaher Erdbauweise vorgesehen.

Das Vorhaben- und Erschließungsplangebiet wird im Süden begrenzt vom Ziegelweg und im Westen durch den Wildenlohdsamm. Beide Straßenzüge sind lückenhaft bebaut. Für diese Bebauung ist keine öffentliche Schmutzwasserkanalisation vorhanden.

An der Südseite des Ziegelweges verläuft eine Abwasserdruckleitung der Gemeinde Edewecht.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplangebiet geplante Schmutzwasserkanalisation erfaßt den gesamten Bereich der zur Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke. Das Rohrleitungssystem ist in Richtung Ziegelweg angelegt. Es beginnt in der Planstraße und verläuft in nordsüdlicher Richtung zum Ziegelweg, wo es in einem Pumpwerk nördlich des Ziegelweges endet.

Als einzige Anschlußmöglichkeit in das öffentliche Kanalisationsnetz der Stadt Oldenburg ist der vorhandene Schmutzwasserkanal im Führenweg anzusehen. Bedingt durch die örtlichen Geländebeziehungen ist dieser Anschluß im freien Gefälle nicht möglich.

Das geplante Rohrleitungssystem wird in der Tiefenlage so ausgelegt, daß auch ein nördlich des V + E Plangebietes gelegenes Grundstück zukünftig im freien Gefälle angeschlossen werden kann.

Das Pumpwerk wird nördlich des Ziegelweges im Seitenraum angeordnet. Dadurch wird erreicht, daß auch zukünftig die Möglichkeit besteht, die Anlieger des Ziegelweges an einen noch zu planenden Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Als Alternative zum Anschluß der geplanten Druckleitung bietet sich die vorhandene Druckleitung im Ziegelweg an. Diese Druckleitung fällt in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Edeweicht. Es wird überprüft, ob diese Druckleitung hydraulisch ausgelastet ist bzw. zusätzliches Abwasser aufgenommen werden kann.

5. - Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze von Natur und Landschaft

Der Vorhaben- und Erschließungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BundesnaturschutzG vor. Neben einer Veränderung des Landschaftsbildes, findet durch den Bau der Erschließungsstraßen, der Wegeverbindungen und durch die Wohnbebauung mit ihren Nebenanlagen, Bodenversiegelung statt.

Aus gesamtstädtischer Sicht sind die Flächen für eine Bebauung, aufgrund ihrer überwiegend geringen ökologischen Wertigkeit, geeignet.

Gegen eine Ausweisung der Flächen als Bauland bestehen aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege grundsätzlich keine Bedenken. Um eine Bebauung weitestgehend in den vorhandenen Bereich einzufügen, wird im Vorhaben- und Erschließungsplan die überbaubare Grundstücksfläche festgelegt.

Die Versiegelung der Erschließungen erfolgt über die baulichen Anlagen mit Pflasterbelag.

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden. Der vorhandene Zustand von Natur- und Landschaft und die Eingriffe wurden daher bewertet. Die Bestandsaufnahme und Bewertung sind den Eingriffen in Natur und Landschaft in Form einer Bilanzierung gegenübergestellt, die im Teil B - Projektbeschreibung - Grünordnungsplan wiedergegeben sowie dargestellt wird.

Es wird eine größtmögliche Begrünung der Gebäude angestrebt. An die Fassaden werden Kletterpflanzen gesetzt. Auf den privaten Grundstücken sollen durch die Verwendung von überwiegend einheimischen Sträuchern Lebensräume für die Fauna geschaffen werden und durch die somit entsprechende Gestaltung ihrer Freiflächen geringe ökologische Funktionen übernehmen.

5.1. Bilanzierung des Eingriffes

Die Größe des Plangebietes beträgt 1, 3567 ha. Die Fläche wird aufgrund des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf ca. 9.216 qm umgewidmet. Der Bilanzierung liegt der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 29.07.1997 zugrunde. Es werden als öffentliche Verkehrsflächen ca. 1.288 qm vorgesehen. Die privaten Grundstücke umfassen eine Fläche von ca. 7.852 qm.

Zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine Flächenbilanz erstellt. Ziel der Bewertung und Berechnung ist:

- die Ermittlung der ökologischen Wertes des vom Eingriff betroffenen Gebietes (Biotopflächenwert vor dem Eingriff)
- die Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust oder Verbesserung auf der Fläche) durch die Planung (Biotopflächenwert vor dem Eingriff)
- gegebenenfalls die Ermittlung einer Ersatzflächengröße für den Fall, daß auf der Eingriffsfläche ein Defizit entsteht.

Die Methodik der Flächenbilanzierung orientiert sich an der Methodik der Grünordnungsplanung bzw. Eingriffsregelung des Landkreises Oldenburg. Die Beschreibung der Vegetationseinheiten erfolgt nach Prof.-Dr. WEBER und nach dem Karteischlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Hrsg.: NIEDERS. LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE, Stand: Sep. 1994). Zur quantitativen Bilanzierung werden die Wertfaktoren des Umweltamtes Oldenburg herangezogen. Es finden die von der Unteren Naturschutzbehörde am 06. August 1997 geäußerten Wertfaktoren Anwendung.

Private Grundstücksflächen werden aufgrund der Bebauung und der Versiegelung von Zufahrten, Wegen, Terrassen, o.ä. erfahrungsgemäß auf ca. der Hälfte der Flächen dem Naturhaushalt entzogen. Auf den übrigen Flächen können sich die Bodenfunktionen und Lebensraumfunktionen erhalten bzw. kurzfristig wieder einstellen. Die private Grundstücksfläche wird daher in dem Bilanzierungsverfahren mit dem Faktor 0,5 multipliziert. Teilversiegelte Pflasterflächen und Verkehrsgrün werden zu einem Wertfaktor für Verkehrsflächen zusammengefaßt. Dieser Wertfaktor wird aufgrund der verbleibenden Versickerungsleistung von Pflasterbelag und des pauschal veranschlagten Straßenbegleitgrüns auf 0,1 gesetzt. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsanlage“ gehen nicht als Eingriffsfläche in die Bilanzierung ein (316 qm). Aufgrund der o. g. Zweckbestimmung ist eine eingriffsrelevante Umnutzung/Veränderung nicht möglich. Das Regenrückhaltebecken leistet durch die Versickerung von Niederschlagswasser einen Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

Biotopflächenwert nach dem Eingriff (Werteinheiten WE)						
Bestand/ vorhand. Biotoptyp	Flächen (qm)	WF 1 vorher	Planung / Eingriff	WF 2 nachher	Differenz	Biotopflächenwert WE
A ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN						
Acker	1.288	1,0	Straßen und Wege/ Teilversiegelung	0,1	-0,9	1.160
B WOHNBAUFLÄCHEN						
Acker	7.536	1,0	Eingriff auf 50% der Flächen	0,5	-0,5	3.768
Summe:						-4.928

Es entsteht ein Kompensationsbedarf von 4.928 WE, welcher ausgeglichen werden muß.

Der Eingriff des geplanten Vorhabens ist innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht vollständig ausgeglichen. Die für den Ausgleich benötigte Kompensationsfläche befindet sich südlich des Wolfsbrückerweg in der Gemarkung Eversten, Flur 1, Flurstück 829/1 der Stadt Oldenburg und wird nach den erforderlichen Ausmaßen rekultiviert (sh. Teil B - Projektbeschreibung - Ersatzmaßnahmen/Flächennachweis - 4.928,0 qm).

Innerhalb des Geltungsbereiches können nur Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durchgeführt werden. Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht zu realisieren. Als Ersatzmaßnahme wird die Extensivierung einer im Nord-Moslesfehn liegende Grünlandfläche vorgesehen. Diese Fläche ist die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen aufgrund des hohen Entwicklungspotentials und der Lage innerhalb eines Bereiches mit hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (nach: Landschaftsrahmenplan Stadt Oldenburg) geeignet. Die relative Nähe zum Planungsgebiet gewährleistet den örtlichen Bezug zur Eingriffsfläche. Es ist eine Flächengröße von ca. 4.928 qm notwendig. Die Maßnahme ist somit geeignet, den Kompensationsbedarf auszugleichen bzw. für Ersatz zu sorgen.

Biotopflächenwert Ersatzmaßnahmen (Werteinheiten WE)						
Bestand/ vorhand. Biotoptyp	Flächen (qm)	WF 1 vorher	Planung / Eingriff	WF 2 nachher	Differenz	Biotopflächen- wert WE
F KOMPENSATIONSFLÄCHE						
typische Weidelgras- weide mit Wiesen- schaum- kraut	4.928	2,0	Feuchtwiese, Flutrasen, Röhrichte	3,0	1,0	4.928
Summe:						4.928

Im Bereich der Zufahrten zum Baugebiet muß zur Schonung weiterer Bäume einer Baumreihe (Stiel-Eichen) und zur Realisierung einer normgerechten Straßenführung eine Baumgruppe entfernt werden. Der Eingriff läßt sich nicht vermeiden. Die Kompensation erfolgt durch die Pflanzung von 8 Stiel-Eichen entlang des Ziegelweges (s. Teil B - Projektbeschreibung Grünordnung Punkt 6.1.).

6. - Städtebauliche Daten

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	13.567,0 qm	=	100,0 %
Überbaute Fläche der geplanten:			
Wohngebäude	2.162,0 qm		
Nebenanlagen/Carports	867,0 qm		
vorhandene Gebäude	714,0 qm		
Gesamt:	3.743,0 qm	=	27,6 %
Planstraße incl. Privater Wohnweg und Stlp.	1.288,0 qm	=	9,5 %
Private Gehwege und Hauszugänge und Terrassen	368,0 qm	=	2,7 %
Regenrückhaltebecken	316,0 qm	=	2,3 %
private Grünfläche mit intensiver Hausgartenbepflanzung	7.852,0 qm	=	57,9 %

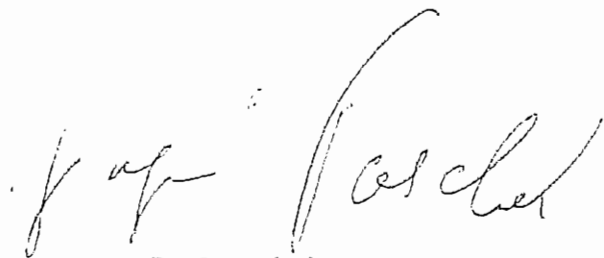
7. - Bisheriger Verfahrensablauf

- Antragstellung auf Einleitung des Satzungsverfahrens am 06.02.1997.
- Beschlußfassung vom Rat der Stadt Oldenburg der Einleitung des Satzungsverfahrens am 20.05.1997.
- Beschlußfassung vom Rat der Stadt Oldenburg der öffentlichen Auslegung und TÖB am 13.11.1997.
- Beschlußfassung der Satzung durch den Rat am 19. Mai 1998

In Verbindung mit der Realisierung einer Bebauung sind auch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 19. Mai 1998 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 19. Mai 1998



Dr. Poeschel
Oberbürgermeister