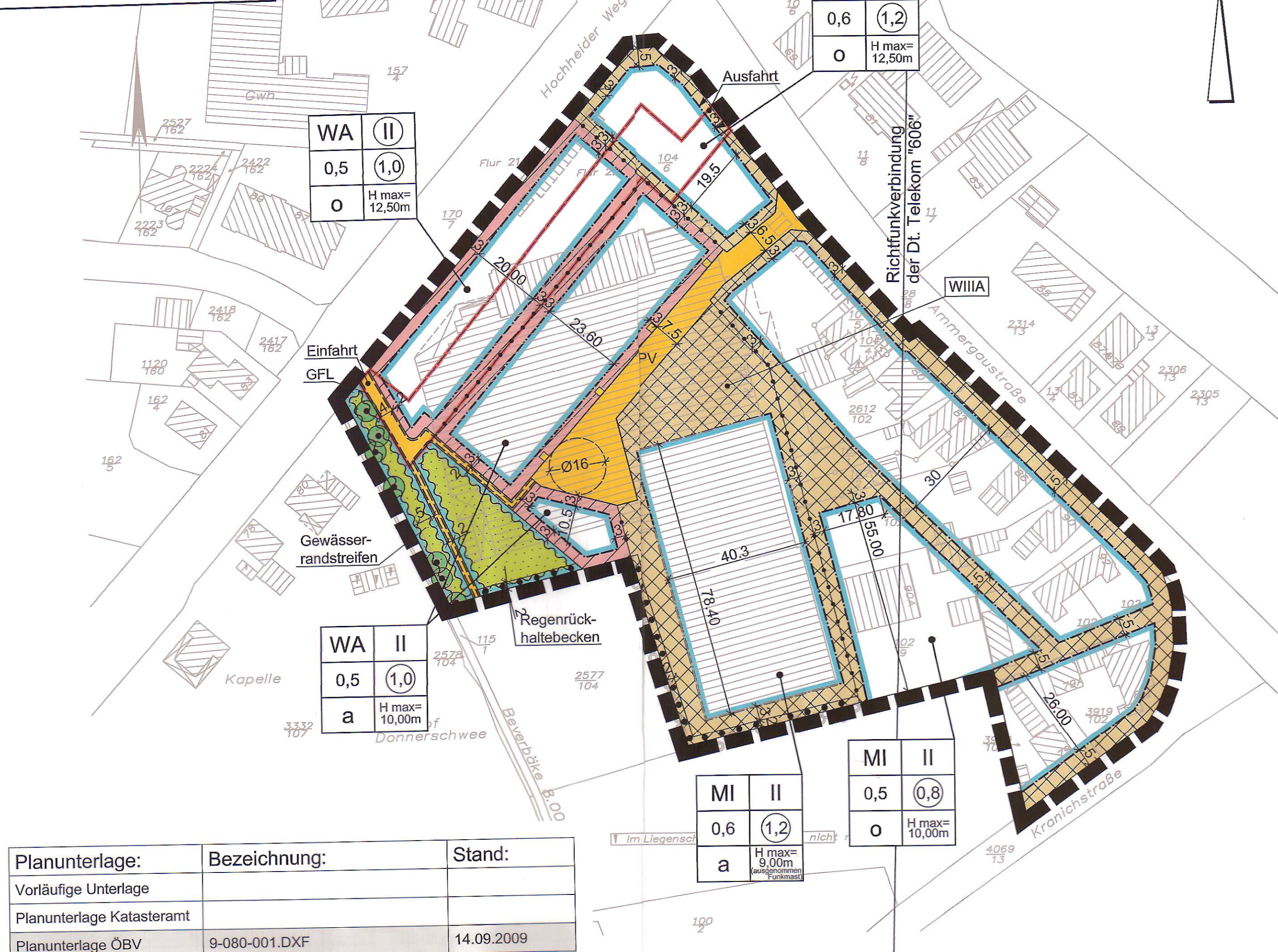


Es gilt die BauNVO 1990



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	9-080-001.DXF	14.09.2009

FESTSETZUNGEN DER ÄNDERUNG NR. 2 DES BEBAUUNGSPLANES M-334 südlich Ammergaustraße / östlich Hochheider Weg

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Geschosflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Offene Bauweise
- Abweichende Bauweise (siehe § 3 der textlichen Festsetzungen)
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ausfahrtsbereich
- Fläche für die Abfallentsorgung (hier: Müllentsorgung)
- Private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- Zu erhaltender Baum
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (siehe § 4 (4) der textlichen Festsetzungen)
- mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Richtfunkverbindung der Dt. Telekom „906“
- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Innere weitere Zone“

HINWEISE

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990.

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.
2. Der VA der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 28.10.2009 die Aufstellung der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes M-334 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.10.2009 öffentlich bekannt gemacht worden.
3. Der VA der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 21.12.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 08.01.2010 bis 10.02.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteigt.
4. Der VA der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 12.02.2010 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden im Sinne von § 4a (3) BauGB wurde mit Schreiben vom 12.02.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 23.02.2010 gegeben.
5. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.03.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
6. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 18.04.2010 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Textteil der Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend
Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes M – 334
(südlich Ammergaustraße/östlich Hochheider Weg)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) dieser Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes M - 334, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Ausnahmen gemäß § 4 [3] Nr. 4 und Nr. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.
- (2) Innerhalb der Mischgebiete (MI) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 [2] Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 [3] BauNVO nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, soweit die Verkaufsfläche nicht mehr als 200 m² beträgt.

§ 2 Gebäudehöhen

- (1) Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen bzw. Oberkante Gebäude bei Flachdachgebäuden) ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.
- (2) Im Mischgebiet (MI) mit der Höhenbeschränkung von 9,0 m sind Ausnahmen von der Höhe der baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 25 m zulässig, soweit die Anlage als Mobilfunkantenne/Antennenanlage dient. Die Ausnahme setzt voraus, dass die Anlage auf einem Hauptgebäude errichtet wird. Eine Anordnung im südwestlichen Bereich ist zu bevorzugen.

§ 3 Bauweise

- (1) Im Mischgebiet (MI) sind bei der abweichenden Bauweise Gebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen der offenen Bauweise zulässig, jedoch darf die Gebäudelänge 50 m überschreiten.
- (2) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist bei der abweichenden Bauweise auch die Grenzbebauung zulässig, um auch Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie Kettenhäuser zu ermöglichen.

§ 4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- (1) Garagen, Stellplätze sowie bauliche und sonstige Anlagen mit Ausnahme von den festgesetzten Zu- und Abfahrten sowie Müllboxen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
- (2) Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen des Hochheider Weges zusätzlich zu der Einfahrt zur privaten Verkehrsfläche maximal 3 Zufahrten in jeweils maximal 5 m Breite zulässig.
- (4) Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, deren Oberkante nicht mehr als 1,0 m über dem Gelände liegt, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, können auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die jeweilige Grundflächenzahl kann bis 0,9 überschritten werden. Die Begründung der somit entstehenden Dachterrassen mit Hecken und Pflanzen zu mind. 50 % ist Voraussetzung für die Überschreitung der Grundflächenzahl. Für die Ausführung des Grasdaches werden eine extensive Trockenrasenmischung oder Sedumgewächse empfohlen.

§ 5 Bäume

- (1) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen.

- (2) Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheiben muss bei Neupflanzungen mindestens 16 m² betragen.

Empfehlung zur Gehölzauswahl	
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata i. Sorten

§ 6 Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

Die WA- und MI-Bauflächen werden durch verkehrsbedingte und gewerbliche Schallemissionen lärmbelastet. Gemäß DIN 4109 liegt der Lärmpegelbereich III vor. Passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden sind gemäß der nachfolgenden Tabelle auszuführen. Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlaf- und Kinderzimmer) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, z.B. durch schalldämmte Lüftungssysteme, sichergestellt werden.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten; Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches	Erforderliches resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils: erf. R _{w, res}
III	40	35	30

§ 7 Bisherige Festsetzungen

Tabellen: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 Tabelle 8; Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen der betroffenen Außenbauteile.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes M-334 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

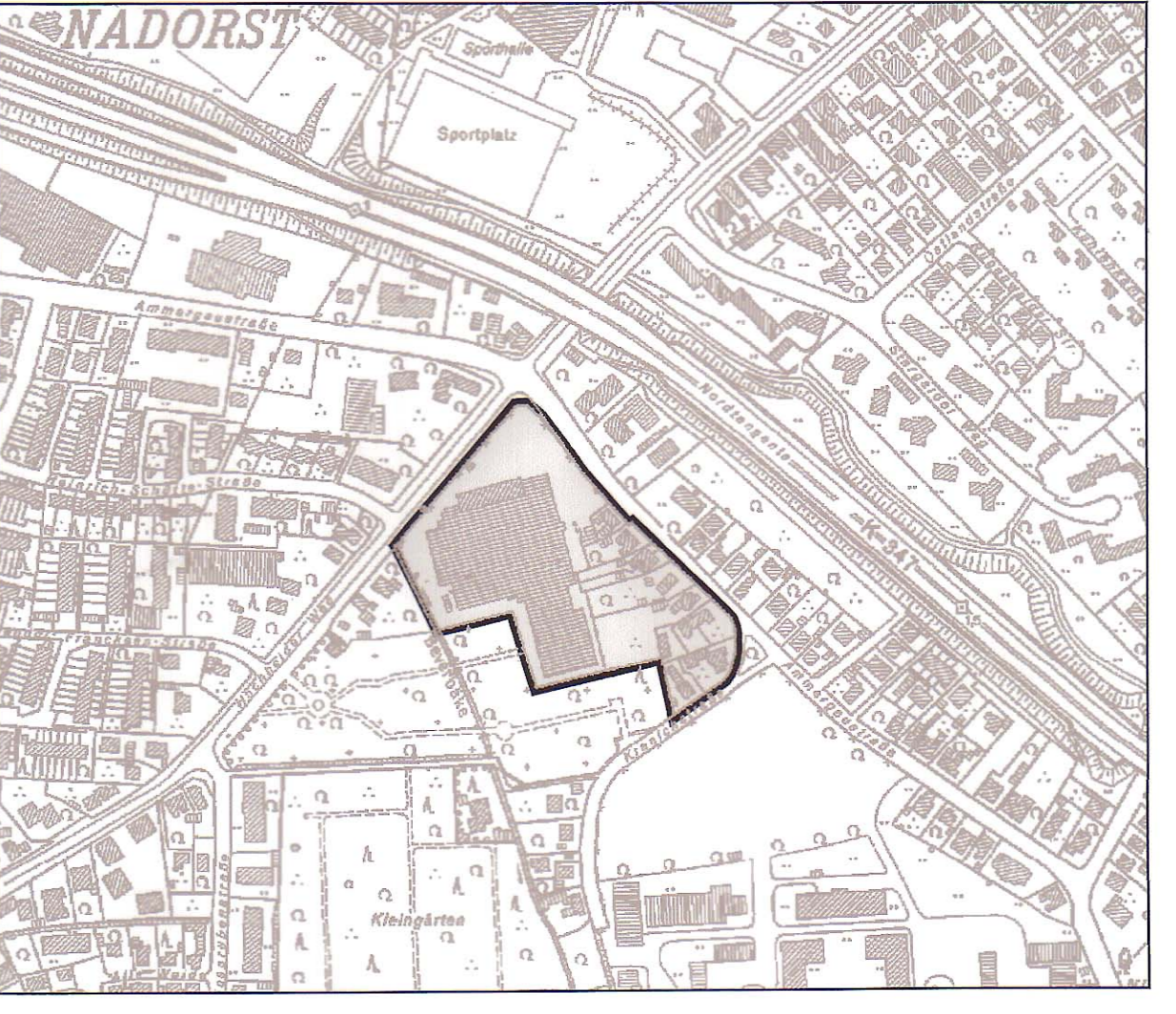
Oldenburg,

STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1: 5.000



RECHTSVERBINDLICH AB: 16.04.2010

ÄNDERUNG NR. 2 DES BEBAUUNGSPLANES M-334

(südlich Ammergaustraße / östlich Hochheider Weg)

mit örtlichen Bauvorschriften

ja nein M. = 1 : 1000