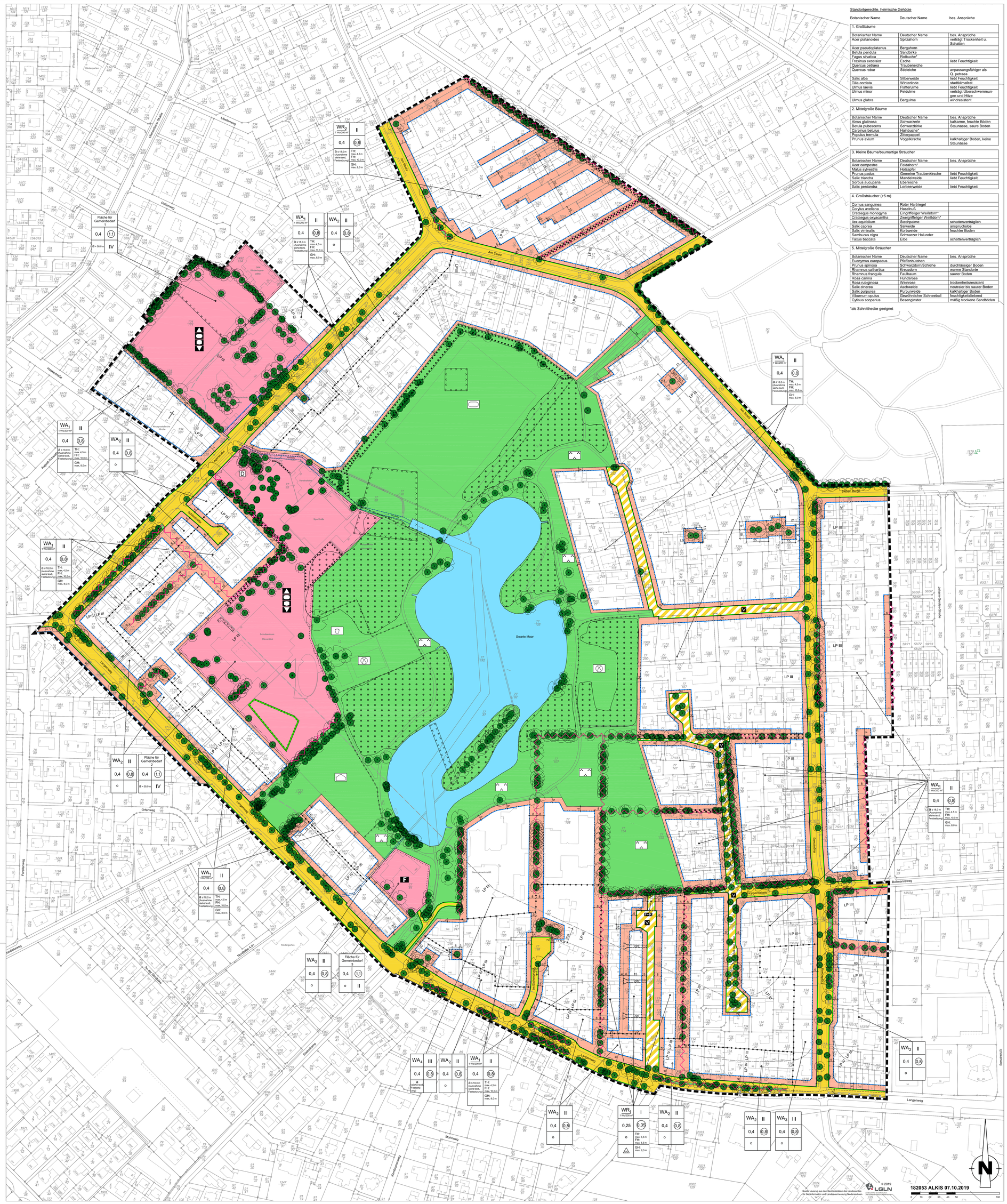


Standortgerechte, heimische Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name	bes. Ansprüche
1. Großbäume		
Botanischer Name	**Deutscher Name**	**bes. Ansprüche**
Acer platanoides	Spitzahorn	verträgt Trockenheit u. Schatten
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Betula pendula	Sandbirke	
Fagus silvatica	Rotbuche*	
Fraxinus excelsior	Esche	liebt Feuchtigkeit
Quercus petraea	Traubeneiche	
Quercus robur	Stieleiche	anpassungsfähiger als Q. petraea
Salix alba	Silberweide	liebt Feuchtigkeit
Tilia cordata	Winterlinde	stadttauglich
Ulmus laevis	Flatterulme	liebt Feuchtigkeit
Ulmus minor	Feldulme	verträgt Überschwemmungen und Hitze
Ulmus glabra	Bergulme	windresistent

Botanischer Name	Deutscher Name	bes. Ansprüche
2. Mittelgroße Bäume		
Botanischer Name	**Deutscher Name**	**bes. Ansprüche**
Alnus glutinosa	Schwarzerle	kalkarme, feuchte Böden
Betula pubescens	Schwarzbirke	Staunässe, saure Böden
Carpinus betulus	Hainbuche*	
Populus tremula	Zitterpappel	
Prunus avium	Vogelkirsche	kalkhaltiger Boden, keine Staunässe

Botanischer Name	Deutscher Name	bes. Ansprüche
3. Kleine Bäume/baumartige Sträucher		
Botanischer Name	**Deutscher Name**	**bes. Ansprüche**
Acer campestre	Feldahorn*	
Malus sylvestris	Holzapfel	
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche	liebt Feuchtigkeit
Salix triandra	Mandelweide	liebt Feuchtigkeit
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Salix pentandra	Lorbeerweide	liebt Feuchtigkeit

Botanischer Name	Deutscher Name	bes. Ansprüche
4. Großsträucher (>5 m)		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuß	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn*	
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn*	
Ilex aquifolium	Stechpalme	schattenverträglich
Salix caprea	Salweide	anspruchslos
Salix vimnalis	Korbweide	feuchter Boden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Taxus baccata	Eibe	schattenverträglich

Botanischer Name	Deutscher Name	bes. Ansprüche
5. Mittelgroße Sträucher		
Botanischer Name	**Deutscher Name**	**bes. Ansprüche**
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Prunus spinosa	Schwarzdorn/Schlehe	durchlässiger Boden
Rhamnus catharticа	Kreuzdorn	warme Standorte
Rhamnus frangula	Faulbaum	saurer Boden
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa rubiginosa	Weinrose	trockenheitsresistent
Salix cinerea	Aschweide	neutraler bis saurer Boden
Salix purpurea	Purpurweide	kalkhaltiger Boden
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	feuchtigkeitsliebend
Cytisus scoparius	Besenginster	mäßig trockene Sandböden

*als Schnitthecke geeignet

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-428, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen:

§ 1
Art der baulichen Nutzung

(1) Im reinen Wohngebiet WR 1 sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

(2) Im reinen Wohngebiet WR 2 sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

(3) Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

(4) In der Fläche für Gemeinbedarf 1 und 2 sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB):

Einrichtungen und Anlagen mit den Zweckbestimmungen:

1. Schule,
2. sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
3. sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
4. kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

(5) In der Fläche für Gemeinbedarf 3 sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB):

Einrichtungen und Anlagen mit der Zweckbestimmung: Feuerwehr

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

(1) Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Traufe, First- und Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen/privaten Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße liegenden Gebäudefront.

Für Flachdächer gilt in den Bereichen, für die eine Traufe festgesetzt wird, als maximale Gebäudehöhe die festgesetzte Traufhöhe.

Soweit ein Staffelgeschoss als oberstes Geschoss angeordnet und gegenüber den beiden Längsseiten der Außenwände (Hauptfraukanten) des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1 m zurückgesetzt wird, ist die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Oberkante Attika) zulässig.

Für Dachaufbauten, die der Gewinnung von regenerativen Energien dienen (z. B. Solaranlagen) ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis max. 0,70 m zulässig. Dies gilt auch für die entsprechende Attika, die der gestalterischen Integration der Dachaufbauten dient.

(2) Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den reinen Wohngebieten und dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist höchstens eine Wohnung je angefangene 200 m² Grundstücksfläche zulässig; eine Ausnahme bilden Hausgruppen, hier ist auch eine Wohnung auf weniger als 200 m² Grundstücksfläche zulässig.

§ 3
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

(1) In dem reinen Wohngebiet WR 2 und dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt eine abweichende Bauweise von max. 18 m Gebäudelänge. Eine Ausnahme bilden Hausgruppen, hier gilt die offene Bauweise mit max. 50 m Gebäudelänge.

(2) Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und in den Flächen für Gemeinbedarf 1 und 2 gilt eine abweichende Bauweise. Hier sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

§ 4
Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 16, 20 und 25 BauGB)

(1) Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaufen Fläche (Kronentraufbereich) sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und fachgerechte Pflegemaßnahmen. Ausgenommen sind weiterhin erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baumbegleitende fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Während der Bauphase sind am Rand der Kronentraufbereiche zusätzlich 1,00 m feststehende, mindestens 2,00 m hohe Baumschutzzäune aufzustellen. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Baumpflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 m² betragen.

(2) Flächen mit Bindung zum Bepflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1) Nr. 25 b) BauGB)

Auf den Flächen mit Bindung zum Bepflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) und Sträucher (Heister, zweimal verpflanzt, Höhe: 100 - 150 cm) zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Erfordernis Gehölzarten gemäß Gehölzliste zu ergänzen. In den Kronenbewuchs der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig. Als Gehölze sind ausschließlich Arten der Liste „standortgerechte, heimische Gehölze" zu wählen.

(3) Streuobstwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Streuobstwiese auf der Fläche für Gemeinbedarf 2 ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend zu schützen und zu pflegen.

(4) Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In den Wohngebieten (WR und WA) und auf den Flächen für Gemeinbedarf sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15° dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Dies gilt nicht für die Teile der Dachflächen, die durch anderweitige zulässige Nutzung der Dachfläche in Anspruch genommen werden (z. B. zur Energiegewinnung, für Belichtungszwecke oder als Dachterrasse).

(5) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):

1. wasserdurchlässige Fuß- und Radwege,
2. Fitness-Parcours.

Ausnahmsweise zulässig ist:

die Nutzung als Festwiese in dem gekennzeichneten Bereich.

(6) Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen Gewässer und Gräben sind in offener, naturnaher Form zu erhalten; die Böschungen dürfen nicht verändert werden.

§ 5
Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Passive Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

Für die im Bebauungsplan dargestellten Baugebiete WR, WA und Flächen für den Gemeinbedarf ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2016-07, Kap. 7 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1:2016-07, Kap. 3.16. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ zum Schutz der Innenräume ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Die Lärmpegelbereiche LP sind in der Planzeichnung dargestellt.

Lärmpegelbereich LP nach DIN 4109-1:2016-07	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Raumart		
		Betterräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten; Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
		Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß des Außenbauteils: $R'_{w,ges}$ in dB		
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1:2016-07, Kap. 7.2; Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ der unterschiedlichen Raumarten.

(2) Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite darf der Lärmpegelbereich bei offener Bebauung ohne besonderen Nachweis um eine Stufe reduziert werden. Die maßgeblichen Lärmquellen sind der Langenweg, die Lagerstraße, die Straße Am Strehl und der Hopfenweg.

(3) Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einen Neubau gleichkommen, auszuführen.

(4) Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungs- bzw. im Bauanzeigeverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109:2016-07 nachzuweisen.

(5) Für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme, sichergestellt werden, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Diese bauliche Maßnahme ist für alle Fassaden mit einem nach DIN 18005 ermittelten Beurteilungspegel > 45 dB(A) nachts erforderlich. Betroffen sind alle Flächen in den Lärmpegelbereichen LP III und LP IV.

§ 6
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger dürfen nicht mit baulichen Anlagen bzw. Hochbauten überbaut werden und sind von Anpflanzungen frei zu halten.

§ 7
Erweiterter Bestandschutz (§ 1 (10) BauNVO)

Für genehmigte Gebäude, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses innerhalb der nicht überbaubaren Fläche entlang einer Wallhecke oder eines als zu erhalten festgesetzten Baumes liegen, gilt der erweiterte Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO. Eine Änderung oder Nutzungsänderung ist nur innerhalb der bereits bebauten Fläche und des bereits vorhandenen Umfangs zulässig. Eine Erweiterung des Gebäudes ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Erneuerung nach Zerstörung, z. B. durch Brand o. Ä., an gleicher Stelle und in gleicher Größe zugelassen werden.

§ 8
Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO (§ 9 Abs. 4 BauGB)

(1) Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen sind nur durch mindestens einreihige Hecken aus Sträuchern der Liste „standortgerechte, heimische Gehölze" in Form von Schnitthecken oder freiwachsenden Hecken zulässig. In Verbindung mit Hecken sind zusätzlich sich unterordnende blickdurchlässige Zäune zulässig. Als seitlicher Terrassensicht- und Wetterschutz sind Wände aus massiven, natürlichen Material (Holz, Ziegelmauerwerk) zulässig.

(2) Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 4 NBauO i. V. m § 84 Abs. 3 Nr. 7 und 8 NBauO)

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in max. 3,00 m Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche des Pflanzbeetes muss mind. 16 m²/Baum (Baumsubstrat mind. 12 m³) betragen. In den Kronenwuchs der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe sind nicht zulässig. Als Bäume sind ausschließlich Arten der Liste „standortgerechte, heimische Gehölze" zu wählen.

Stellplätze und Zufahrten sind so herzustellen, dass mindestens der überwiegende Teil des Niederschlagswassers versickern kann.

(3) Nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 2 NBauO i. V. m § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind ausschließlich als Rasen-, Stauden- oder Gehölzfläche oder als Nutzgarten (Obst-/Gemüse-/Blumengarten) gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Tote Materialien (wie z. B. Kies, Schotter oder Folie) und jegliche Form der flächigen Versiegelung (Rasengittersteln, Fugenpflaster o. Ä.) sind nicht zulässig.

(4) Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 9
Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind mindestens 30 % der geneigten Dachfläche (Dachneigung mehr als 15°) bzw. mindestens 50 % der Fläche von Flachdachdern (Dachneigung bis zu 15°) mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten.

§ 10
Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes N-428 und der Änderungen Nr. II, Nr. III und 1. Änderung der Änderung Nr. III des Bebauungsplanes 428 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, 20.01.2020

L.S.

gez. Jürgen Krogmann
Oberbürgermeister

1. Vorveröffentlichungsverfahren
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Ohmstede, 19 und 32 — Maßstab: 1:1000
Erläuterungsvermerk: Die Verwertung für nichtlegale oder widerrechtliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5).
am: 01.08.1997, AZ: 2200/ AKZ.BRZ.0294_34910
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
2. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 07.10.2019)
Oldenburg (Oldb), den 10.01.2020
Fachdienst Geoinformation und Statistik der Stadt Oldenburg (Oldb)
Siegel L.S. gez. Arndt Unterschrift
3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt / Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung - der Stadt Oldenburg (Oldb)
Bearbeitet: Gfa — Gezeichnet: fSch, 09.09.2019 — Geprüft: 14.01.2020 gez. Corbes — 14.01.2020 gez. Wicherts
Gedruckt: fSch, 10.12.2019 — Fachdienstleiter — Amtsleiterin
4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 18.12.2017 die Aufstellung der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-428 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
gez. Dr. Sven Uhrhan Stadtbaurat
5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 30.09.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 10.10.2019 bis 13.11.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Oldenburg (Oldb), den 15.01.2020
gez. Dr. Sven Uhrhan Stadtbaurat
6. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
6. a*) Die betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden wurde im Sinne von § 4a (3) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
6. b*) Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis zum öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am öffentlich bekannt gemacht.
Oldenburg (Oldb), den
Stadtbaurat *) Nichtzutreffendes streichen
7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 15.01.2020
gez. Dr. Sven Uhrhan Stadtbaurat
8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Oldenburg (Oldb), den 20.01.2020
gez. Jürgen Krogmann Oberbürgermeister
9. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 31.01.2020 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb), den 10.02.2020
gez. Nadert Unterschrift

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- WR — Reine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MR — Reine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksfläche
- MA — Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH — Traufhöhe max.
- FH — Firsthöhe max.
- GH — Gebäudehöhe max.
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- △ — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung:
- Schule
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- F — Feuerwehr
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- FR — Fuß- und Radweg
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Sportplatz
- Spielplatz
- Ballsplel
- Festplatz
- Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche
- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- zu erhaltende Bäume
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
- Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

DARSTELLUNGEN

- vorhandener Baumbestand
- Nordbäke verrohrt
- Lärmpegelbereiche (LP)

KENNZEICHNUNGEN

- Kampfmittelverdachtsfläche

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Wallhecken
- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Flächen für Wald
- unterirdische Hauptversorgungsleitung; Erdgasfernhochdruckleitung mit Schutzbereich

Die Wallhecken sind gem. § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 22Abs. 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützt.

Gem. § 22 Abs. 3 Satz 2 und 3 NAGBNatSchG dürfen Wallhecken nicht beseitigt werden; alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.

Zuwiderhandlungen erfüllen gem. § 43 Abs. 3 Nr. 9 NAGBNatSchG den Tatbestand einer ordnungswidrigen Handlung und können mit Maßnahmen nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) geahndet werden.

HINWEISE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung von 17. December 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. 2019, S. 104)
- Die Einhaltung für die jeweiligen Baumaßnahmen ist noch gesondert zu prüfen, da die entwässerungstechnische Infrastruktur nicht in allen Bereichen des Plangebietes vorhanden ist.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten unoder fremgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlearsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 799-2120, unverzüglich gemeldet werden.

  Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Das Plangebiet weist einige Altlastenverdachtsflächen auf. Es handelt sich hierbei im Allgemeinen um Kleinbetriebe, deren Nutzungen einen Altlastenverdacht jedoch nicht grundsätzlich ausschließen können. Eine Überprüfung dieses Sachverhalts kann daher in einem entsprechenden Baugenehmigungsverfahren (z.B. Neubauvorhaben oder Nutzungsänderung) erforderlich werden.

  Sollten konkrete Hinweise auf Altlasten im Plangebiet bekannt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Grundsätzlich wird aus Vorsorgegründen im gesamten Plangebiet vor Baumaßnahmen eine Kampfmittelsondierung empfohlen.

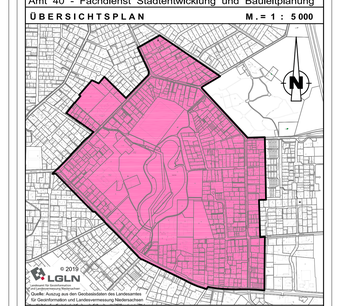
  Nach der Luftbildauswertung des LGLN (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen), ist davon auszugehen, dass noch Kampfmittel vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. In den gekennzeichneten Flächen sind aus Sicherheitsgründen Gefahrenforschungsmaßnahmen durchzuführen.

  Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bombenblindgänger, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover/Hannover, Tel. 0511 30245-502/503 zu benachrichtigen.
- Die im Plangebiet sowie das „Swarte Moor" verläuft die Nordbäke, ein Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht. Laut Satzung der Haaren-Wasseracht ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art, Einfriedungen über 1,20 m Höhe, Veränderungen der Geländeoberkante und Anpflanzungen in einer Entfernung von weniger als 5,00 m von der oberen Böschungsoberkante (und nicht der Grundstücksgrenze) oder bei vertrorrten Gewässern von Rohrleitungsachsen, unzulässig.
- Im Schutzbereich der Erdgashochdruckleitung dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und betrieben sowie Bepflanzungen vorgenommen werden. Die Lagerung von Material ist unzulässig. Vor dem Befahren mit Arbeitsgerät bzw. Fahrzeugen und bei Rammarbeiten muss eine Prüfung und Freigabe durch EWE NETZ erfolgen. Bei Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens und Kreuzung der Leitungen hat eine örtliche Einweisung durch EWE NETZ zu erfolgen. EWE NETZ stellt während der Arbeiten im Schutzstreifen eine Bauaufsicht. Den Anweisungen zum Schutz der Erdgashochdruckleitung ist Folge zu leisten.

STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5000



RECHTSVERBINDLICH AB: 31.01.2020

Änderung Nr.1 des Bebauungsplanes N-428

(Swarte Moor)

mit örtlichen Bauvorschriften

☒ ja ☐ nein

M.=1:1000