

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diese Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes N-433, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

**§ 1**  
Art der baulichen Nutzung

- Im Mischgebiet (MI) sind Vorhaben gem. § 6 (2) Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben gemäß § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 nicht zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausnahmsweise drei Vollgeschosse zulässig, soweit die festgesetzte Geschosflächenzahl eingehalten wird und soweit ein Staffelgeschoss als oberstes Geschoss angeordnet und gegenüber den beiden Längsseiten der Außenwände (Haupttraufkanten) des darunterliegenden Gebäudegeschosses um 1,00 m zurückgesetzt wird.

**§ 2**  
Maß der baulichen Nutzung

- Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (First- und Traufhöhen bzw. Oberkante Gebäude bei Flachdachgebäuden) ist die Oberkante der Wilhelmshavener Heerstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie im Anschlussbereich der privaten Erschließungsfläche.
- Soweit ein Staffelgeschoss als oberstes Geschoss angeordnet und gegenüber den beiden Längsseiten der Außenwände (Haupttraufkanten) des darunterliegenden Gebäudegeschosses um mind. 1,00 m zurückgesetzt wird, ist die im Bebauungsplan festgesetzte Firsthöhe als Gebäudehöhe (Oberkante Attika) zulässig.
- Ausnahmsweise können die Rücksprünge von den beiden Längsseiten der Außenwände (Haupttraufkanten) für Staffelgeschosse einseitig angeordnet werden, soweit insgesamt eine Rücksprungbreite von mind. 2,00 m eingehalten wird. Voraussetzung ist das städtebauliche Einfügen in das Gesamtensemble unter Berücksichtigung der Baumstandorte.

**§ 3**  
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- Garagen, Stellplätze (gem. § 12 BauNVO) sowie Abstellräume (gem. § 14 BauNVO) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Wilhelmshavener Heerstraße nicht zulässig.
- Zufahrten und Stellplätze sind nur aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Wilhelmshavener Heerstraße zugelassen werden.
- Bei offenen Stellplatzanlagen ohne Überdachung ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über den Erdboden) in max. 3,00 m Entfernung zur Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mind. 16 m<sup>2</sup> betragen. Abgänge Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. In den Kronenwuchs der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig.

**§ 4**  
Zufahrten

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Wilhelmshavener Heerstraße dürfen neben der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Erschließungsfläche keine weiteren Zufahrten angelegt werden.

**§ 5**  
Anpflanzflächen und Gräben

- Die Flächen mit Bindung für Bepflanzungen sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten.
- Die im Plangebiet vorhandenen Gräben sind in offener und naturnaher Form zu erhalten.

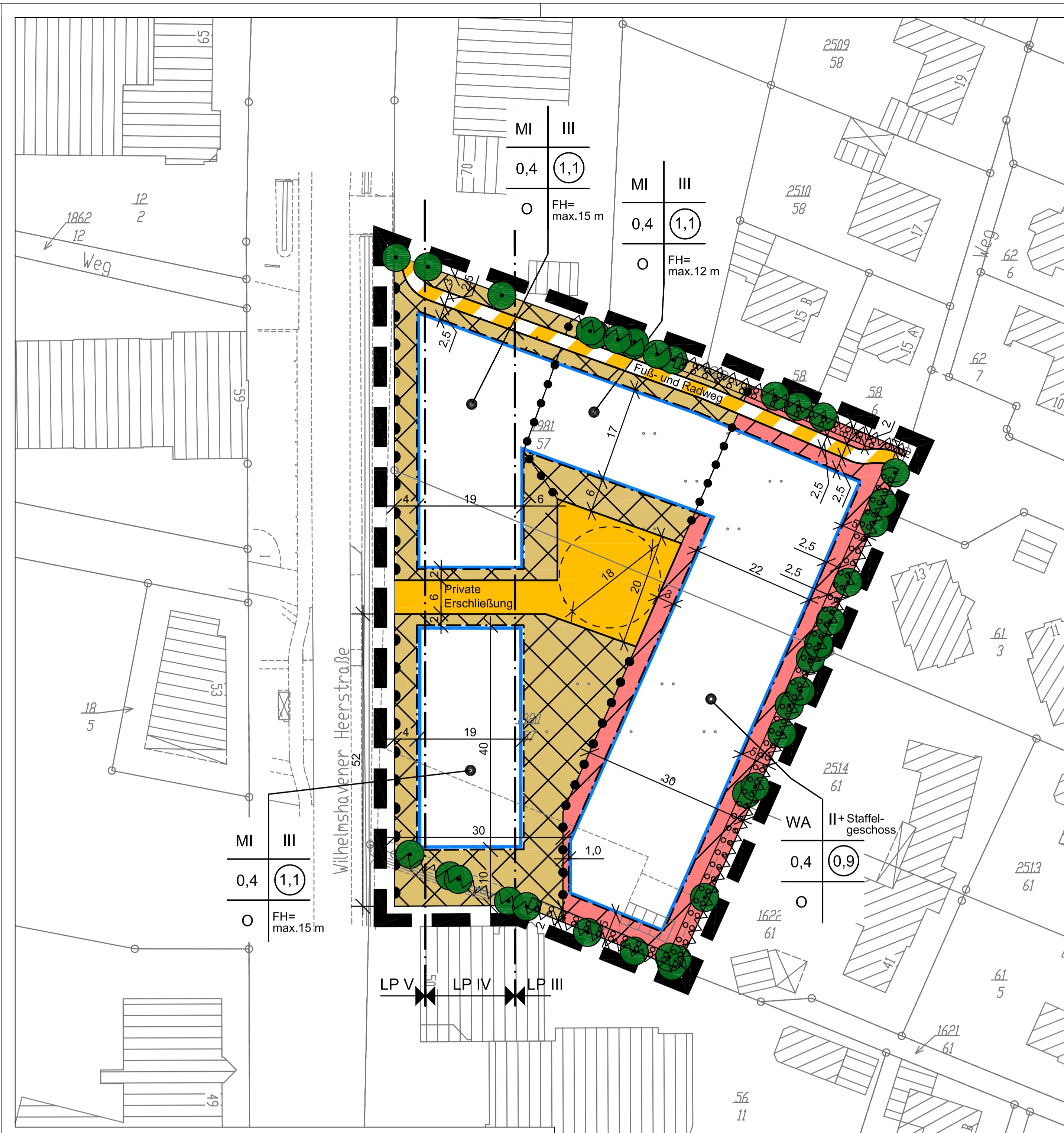
**§ 6**  
Bäume

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Verpflanzungen 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, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baumbegleitende, fachgerecht Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Während der Bauphase sind am Rand der Kronentraufbereiche zggL 1,00 m festgesetzte Baumschutzzäune aufzustellen.

Abgänge festgesetzter Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen von standortheimischen Laubbäumen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mind. 16 m<sup>2</sup> betragen.

**§ 7**  
Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

- Für Bauflächen der Lärmpegelbereiche III bis V sind passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden gemäß DIN 4109 vorzusehen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist der Tabelle zu entnehmen. 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	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Raumart Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten; Unterrichtsräume	Bürräume und Ähnliches
	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils: $erf. R_{w,res}$		
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40

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

**§ 8**  
Bisherige Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes N-433 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, 29.06.2012

gez. Schwandner  
Oberbürgermeister

L.S.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 Grundflächenzahl
- 1,1 Geschoßflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse max. + Staffelgeschoss. Siehe § 1 (3) und § 2
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung sowie zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern. Siehe § 5
- Private Straßenverkehrsflächen Zweckbestimmung:
- öffentlicher Rad- und Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt Siehe § 4
- zu erhaltende Bäume
- Abgrenzung Art und Maß der baulichen Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**HINWEISE**

- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 - zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993

**DARSTELLUNGEN**

- Lärmpegelbereiche (LP)
- Lärmpegelbereiche

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Wallhecke (gem. § 33 NNatG)
- offener Graben

1. Vorverfüllungsvermerke Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Ohmstedde, 21 Maßstab: 1 : 1000

Ertauungsvermerk: Die Verwertung für nichttechnische oder wirtschaftliche 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.: 23056 / ALK BEZ. SCHL. 34010

2. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 26.09.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg (Oldb), den 15.06.2012  
Fachdienst Stadtinformation und Geodaten der Stadt Oldenburg (Oldb)

**L.S.** gez. Arndt  
Siegel Unterschrift

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung- und Bauleitplanung der Stadt Oldenburg (Oldb):

Bearbeitet: Tp. Geprüft: gez. i. V. Pröls gez. Wicherts  
Gezeichnet: Ga. 16.08.2011 Fachdienstleiter Amtsstellenin  
Geändert: Schni. 13.01.2012

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 19.12.2011 die Aufstellung der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes N-433 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.12.2011 örtlich bekannt gemacht worden.

gez. G. Nießen  
Stadtbaurätin

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 13.02.2012 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 17.02.2012 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 27.02.2012 bis 30.03.2012 gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Oldenburg (Oldb), den 26.06.2012

gez. G. Nießen  
Stadtbaurätin

6. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB), nach Prüfung der Stellungnahmen, in seiner Sitzung am 21.05.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 26.06.2012

gez. G. Nießen  
Stadtbaurätin

7. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 06.07.2012 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

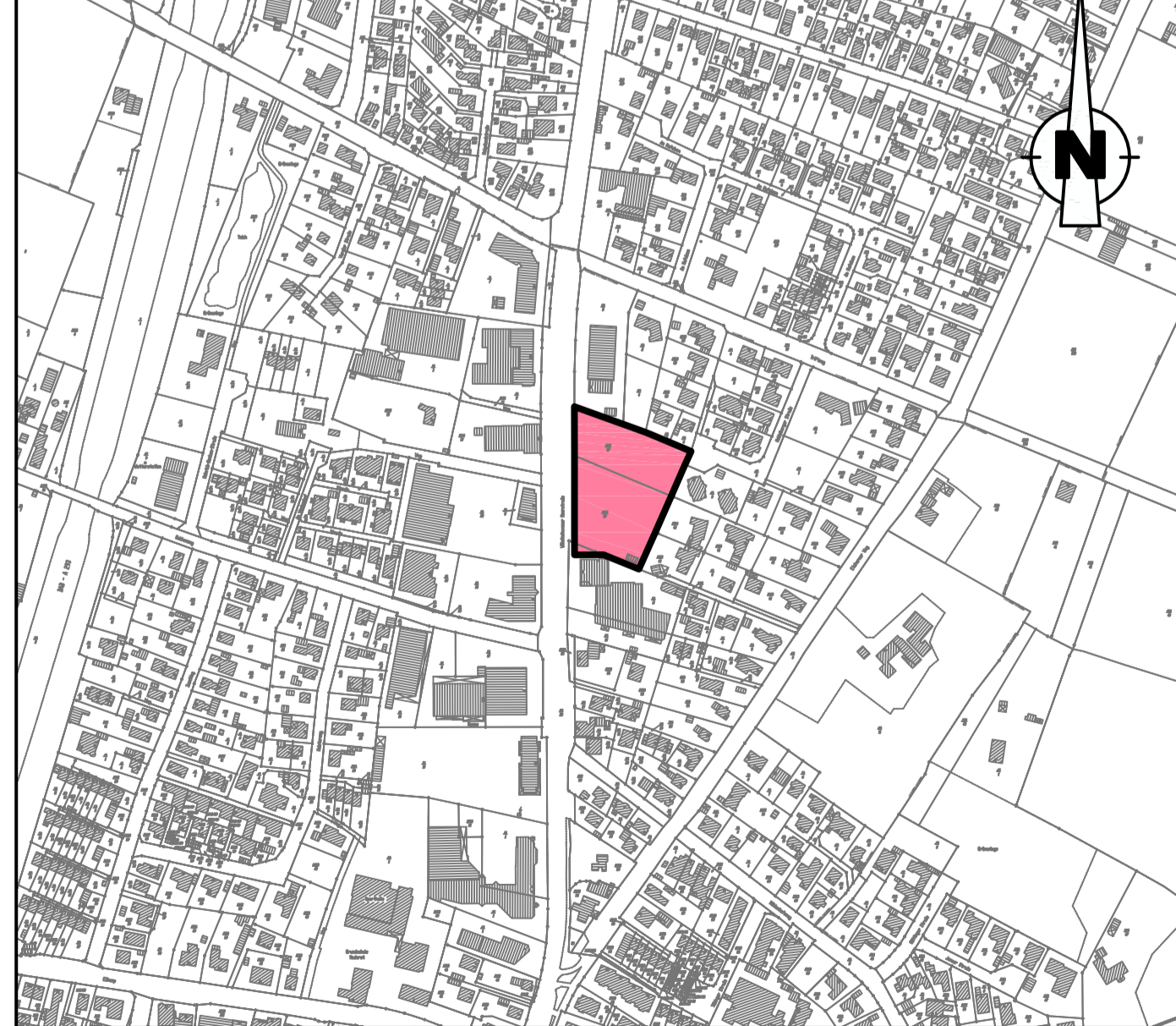
Oldenburg (Oldb), den 09.07.2012

gez. Naderi  
Unterschrift

**STADT OLDENBURG (Oldb)**

**DER OBERBÜRGERMEISTER**  
Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

**ÜBERSICHTSPLAN** **M. = 1 : 5000**



**RECHTSVERBINDLICH** AB : 06.07.2012

**Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes N-433**  
(östlich Wilhelmshavener Heerstraße / westlich Heidelberger Straße)  
mit örtlichen Bauvorschriften

ja  nein