Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diese Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes N-446, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

Art der baulichen Nutzung

(1) Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

(3) Im allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

(4) Im allgemeinen Wohngebiet ist ausnahmsweise eine zweite Wohneinheit pro Gebäude zulässig soweit sich die Grundfläche der zweiten Wohneinheit der ersten Wohneinheit unterordnet und einer altersgerechten Wohnform dient. Somit sind zusätzliche Wohnungen für Pflegepersonal, Wohnungen für Generationswohnen sowie andere altersgerechte Wohnformen zulässig.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

(1) Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen sowie Gebäudehöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mittig vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

(2) Für Gauben sind die Trauf- und Firsthöhen nicht bindend.

§ 3

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Leitungsrechte

(1) Garagen und Stellplätze, die an die Haupterschließungsstraße angrenzen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn ein Mindestabstand von 1,00 m parallel zur Straße gewahrt bleibt und die Stellplatzanlage bzw. die Garage zur Verkehrsfläche hin abgepflanzt wird.

(2) Die im Plangebiet vorgesehenen Fuß-, Rad- und Unterhaltungswege sind mittels wassergebundener Decke ohne Randeinfassung anzulegen.

(3) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind zu Gunsten des Betreibers der Kanalisationsanlagen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzuräumen.

§ 4

Bäume

(1) Bei Stellplatzanlagen ist im allgemeinen Wohngebiet pro vier Stellplätze, im eingeschränkten Gewerbegebiet pro fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in max. 3,00 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss mindestens 16 m² betragen und darf nicht befestigt oder versiegelt werden.

(2) Innerhalb der Verkehrsflächen sind mittelgroße heimische Laubbäuzme (gemäß GOP) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der luft- und wasserdurchlässige Wurzelraum im Bereich der Baumscheiben muss mindestens 12,00 m² Fläche und 1,00 m Tiefe aufweisen und darf nicht befestigt oder versiegelt werden.

(3) Zum Schutz der vorhandenen Bäume sind sämtliche Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wasserversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. 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, 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 sonstiger Anlagen.

(4) Eingriffe in festgesetzte Laubgehölzbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen.

§ 5

Private Grünflächen

(1) Auf den privaten Grünflächen entlang der vorhandenen und geplanten Wallhecken sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenversiegelungen und die Errichtung von Nebenanlagen jeglicher Art, auch von solchen, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, unzulässig.

(2) Grünflächen sind keine Bauflächen im Sinne des § 19 BauNVO. Diese Flächen des Baugrundstücks bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche außer Betracht und sind nicht anrechenbar.

§ 6

Kompensationmaßnahmen

(1) Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen. Diese Maßnahmen sind im Grünordnungsplan (GOP) bestimmt. Sie bestehen im Grundsatz aus der naturnahen Gestaltung der erforderlichen Regenrückhalteanlagen, dem Erhalt der vorhandenen Gräben und Gehölze sowie der Schaffung von Grünbereichen. Die externen Kompensationsmaßnahmen können auf dem Flurstück 275/14, Flur 24, Gemarkung Ohmstede durchgeführt werden. Sie bestehen im Grundsatz aus der Entwicklung von Intensivgrünland. Für den Wiervverlust der Wallhecken ist die Anlage einer ca. 80 m langen Wallhecke innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

§ 7

Ausgleichsmaßnahmen

(1) Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind im Grünordnungsplan bestimmt.

(2) Die Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsflächen) und
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 6 werden zu

77% den Bauflächen und

23 % den öffentlichen Verkehrsflächen

zugeordnet.

§ 8

Lärmschutz

(1) Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II und III sind nachfolgende Anforderungen einzuhalten:

Lärmpegelbereich	erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß R'w,res des Außenbauteils	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
II	30	30
III	35	30

(2) Für die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Wohnräumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB (A) verminderte Werte angesetzt werden.

(3) Die für die Belüftung notwendigen Fenster von besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Schlafräume und Kinderzimmer) müssen die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. über schallgedämmte Lüftungssysteme sicherstellen. Alternativ können die für die Belüftung notwendigen Fenster zur Lärm abgewandten Fassadenseite angeordnet werden.

(4) Balkone sind nur an der zur A 293 abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig.

(5) Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz gem. DIN 4109 nachzuweisen.

(6) Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

LEK tags	LEK nachts
54,0 dB (A)	39,0 dB (A)

(7) Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor k	Zusatzkontingent LEK, zus, k Tags	Nachts
A	1,0 dB (A)	1,0 dB (A)
B	-	-
C	5,5 dB (A)	25,0 dB (A)
D	19,0 dB (A)	19,0 dB (A)

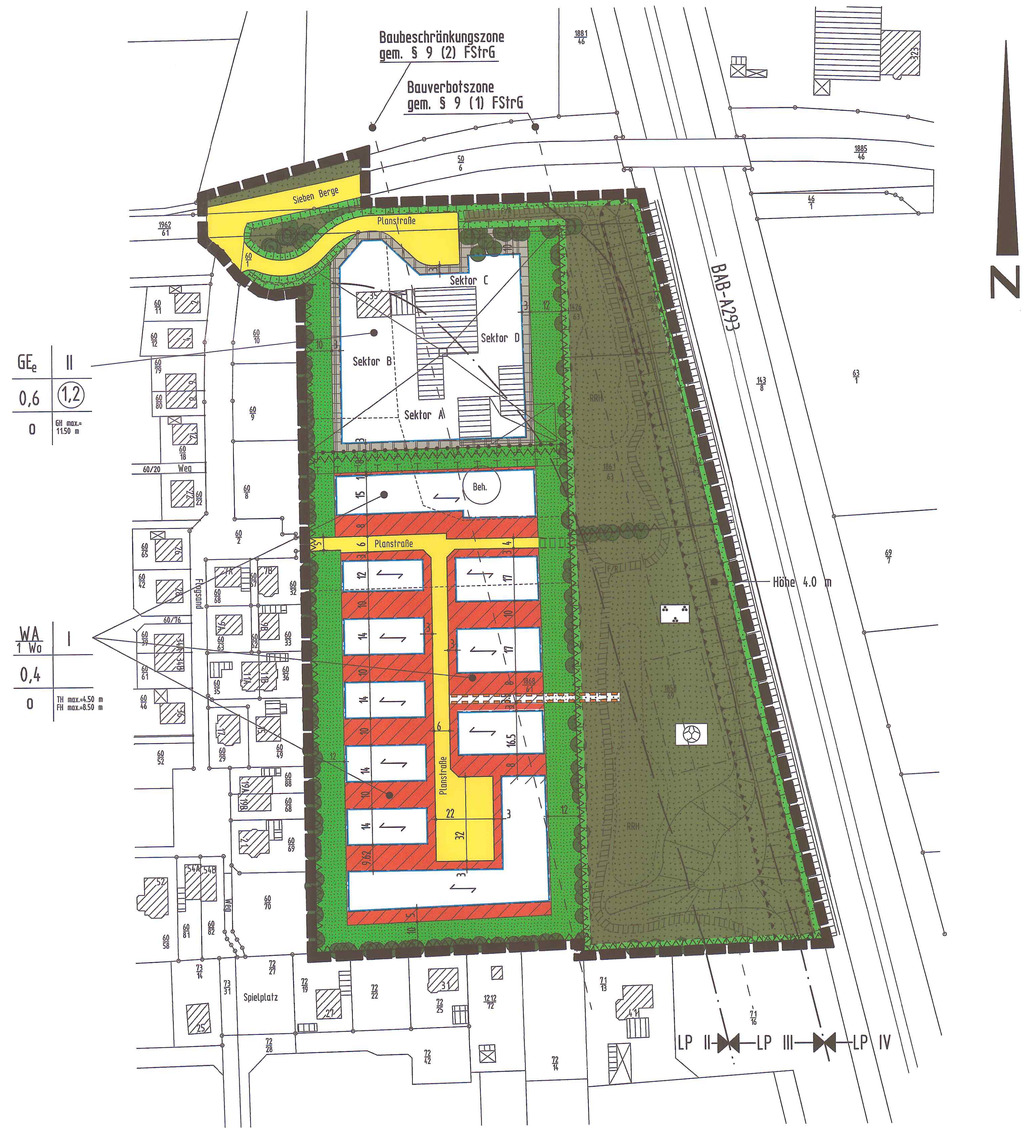
§ 9

Bisherige Festsetzungen

(1) Die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne N-446, Änderung Nr. 3 N-446 und N-543 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

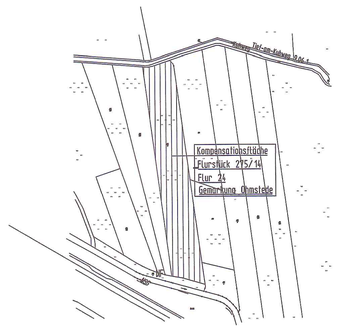
Oldenburg, den 19.09.2008

Oberbürgermeister



Lageplan Ersatzmaßnahmen (M=1:5000)

Gemarkung Ohmstede, Flur 24
Flurstück 275/14



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

- WA 1 Wo — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- Nutzungsschablone
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (1,2) — Geschossflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GH max. — Gebäudehöhe als Höchstmaß
- TH max. — Traufhöhe als Höchstmaß
- FH max. — Firsthöhe als Höchstmaß
- o — offene Bauweise
- Hauptfirstrichtung

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

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- RRH — Regenrückhaltung
- Bolzplatz
- H= 4.0 m — Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Private Grünflächen (s.a. § 5 der textlichen Festsetzungen)
- anzupflanzende Wallhecke (siehe GOP)

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bäume erhalten

7. sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauBG)

HINWEISE

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 – zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs und Wohnbaulandg vom 22.04.1993.

Innerhalb der Bauverbotszone gem § 9 (1) FStrG sind bauliche Anlagen nicht zulässig.
Für den festgesetzten Lärmschutzwall, den Bolzplatz und das nördliche Regenrückhaltebecken wird gem § 9 (8) FStrG eine Ausnahme erteilt, wenn nachgewiesen wird, dass die A 293 einschließlich deren ordnungsgemäße Entwässerung nicht beeinträchtigt wird.

Innerhalb der Baubeschränkungszone gem § 9 (2) FStrG sind Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen durch welche die Verkehrsteilnehmer abgelenkt oder geblendet werden nicht zulässig.
Bei Anträgen auf Errichtung derartiger Einrichtungen und Anlagen ist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.

Aus dem Plangebiet können keine Ansprüche wegen der von der A 293 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

DARSTELLUNGEN

- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
- Abgrenzung der Sektoren für Zusatzkontingente
- geplanter Fuß-/ Radweg und Unterhaltungsweg
- RRH — Regenrückhaltung
- Lärmschutzwall Höhe 4.0 m

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Wallhecke gemäß § 33 NNatG

1. Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Ohmstede, Flur 32 Maßstab: 1 : 1000
Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichtelgene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5).
am: 04.12.2006 AZ: L4-47205

2. Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.11.2006). 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 26.08.2008
Behörde für Geoinformation, Landerfassung und Liegenschaften Oldenburg
Katasteramt
Unterschrift

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der GSG OLDENBURG Bau- und Wohngesellschaft mbH:
Bearbeitet: GSG/Pa Geprüft: Fachdienstleiter Amtsleiterin
Gezeichnet: GSG/Fa

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 14.05.2007 die Aufstellung der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes N-446 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
18.05.2007
Stadtbaurat

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 24.09.2007 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 02.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 09.10.2007 bis 12.11.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Oldenburg (Oldb), den 13.11.2007
Stadtbaurat

6. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 28.04.2008 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

6. a*) Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden wurde im Sinne von § 13 (1) BauGB mit Schreiben vom 25.03.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 10.04.2008 gegeben.
6. b*) ~~Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegen.~~
~~Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.~~
Oldenburg (Oldb), den 18. April 2008
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 28.04.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 30. April 2008
Stadtbaurat

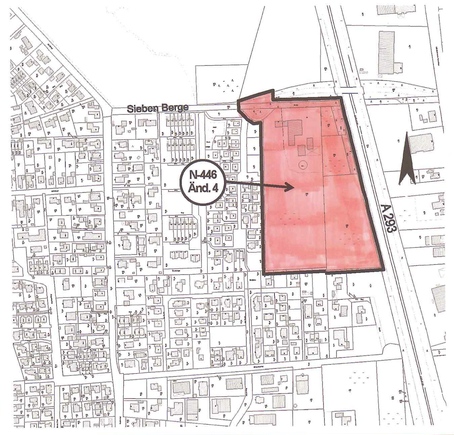
8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 19.09.2008 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb), den 19.09.08
Unterschrift

STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN



Stand:

RECHTSVERBINDLICH AB: 19.09.2008

Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes N-446 (westlich der A 293)

mit örtlichen Bauvorschriften
☐ ja ☒ nein

M. 1:1000

H/B = 748.2 / 798.3 (0.60m²)

Allplan 2006