



1. Vervielfältigungsvermerk
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Oldenburg, Flur 8,
 Maßstab 1 : 1000

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtneigende oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 (3) NVermG).

2. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 16.04.2013). 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.
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg / Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Oldenburg (Oldb), den 30.09.2014 L.S.
 gez. H. Wegener
 Unterschrift

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro: **Diekmann & Mosebach**
 Oldenburger Straße 86, 26180 Rastede, Tel. (04402) 91 16 30, Fax 91 16 40

Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb):
 gez. Ch. Festersen gez. Wicherts
 Fachdienstleiter Amtsleiterin

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 28.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M-667 A beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 gez. G. Nießen
 Stadtbaurätin

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 10.03.2014 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 13.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 21.03.2014 bis 25.04.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Oldenburg (Oldb), den 14. Okt. 2014
 gez. G. Nießen
 Stadtbaurätin

6. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.09.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Oldenburg (Oldb), den 14. Okt. 2014
 gez. G. Nießen
 Stadtbaurätin

7. Der Bebauungsplan wird hiermit aus gefertigt.
 Oldenburg (Oldb), den 17. Okt. 2014
 gez. Schwandner L.S.
 Unterschrift

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 24. Okt. 2014 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
 Oldenburg (Oldb), den 28. Okt. 2014
 gez. Naderi
 Unterschrift

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Allgemeines Wohngebiet
- überbaubare Grundstücksflächen
 nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,2) Geschossflächenzahl (GFZ)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OKG OKG - Oberkante des Gebäudes als Höchstmaß
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Private Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen
- Private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Wallhecke)
- Erhalt von Bäumen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

W III A Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes M-667 A befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Oldenburg-Donnerschwee (W III A). Alle Erdarbeiten und Bodeneingriffe sind durch die untere Wasserbehörde zu genehmigen.

D Das gesamte Areal der ehemaligen Donnerschwee-Kaserne ist nach § 3 Abs. 3 NDSchG als Gruppe baulicher Anlagen geschützt. Einzelne Gebäude sind in der Niedersächsischen Denkmalliste als Baudenkmal gem. § 3 (2) NDSchG erfasst. Folglich sind bei den geplanten Baumaßnahmen die denkmalrechtlichen Anforderungen in besonderem Maße zu beachten.

Wallhecke: geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 22 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

HINWEISE

- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes M-667 A ist mit dem Vorhandensein von Altlasten zu rechnen. Zur Klärung der Altlastensituation sind vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechende Bodenuntersuchungen durchzuführen und mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Laut Information der Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, Hannover können im Plangebiet Bombenblindgänger vorhanden sein, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen sind in den markierten Flächen Gefahrenerforschungsmaßnahmen durchzuführen. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes M-667 A ist gemäß Luftbildauswertung durch das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) mit weiteren Munitionsfunden und Kampfmitteln zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen ist daher der Vorhabenträger auf eigene Kosten vor Eingriffen in den Boden eine Kampfmitteluntersuchung durch eine qualifizierte Kampfmittelräumfirma zu veranlassen. Bei jedem Bodeneingriff ist entweder vorab eine Oberflächensondierung oder wenn dies technisch nicht möglich ist während der Erdarbeiten eine Aushubüberwachung mit anschließender Sohlsensondierung von einer Räumfirma durchzuführen. Als Nachweis der Kampfmitteluntersuchung sind der Stadt die Untersuchungsunterlagen (Freigabebescheinigung, Räumbericht) zu übergeben.
- Für die festgesetzten Verkehrsflächen behält sich die Stadt Oldenburg nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes M-667 A eine straßenrechtliche Widmung gem. § 6 Niedersächsisches Straßengesetz (NStRG) vor.
- Für die Gestaltung der Freiflächen und der baulichen Anlagen sind die im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan M-667 A festgelegten Gestaltungsvorschriften zu beachten.
- Rechtsgrundlagen:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46)
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576)
- DIN Normen: Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Planungsamt der Stadt Oldenburg eingesehen werden.

DARSTELLUNGEN

Lärmpegelbereiche (LPB)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. dem § 10 und dem § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan M-667 A (ehemalige Donnerschwee-Kaserne/ Ammergaustraße), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung
 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (First- und Traufhöhen bzw. Oberkante Gebäude bei Flachdachgebäuden) ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

§ 3 Bauweise
 Für die festgesetzte abweichende Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m zulässig sind.

§ 4 Erschließung, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 (1) Die Planstraße E ist im Anschluss an die Kranichstraße so auszubilden, dass eine Durchfahrt für Rettungs- und Müllfahrzeuge sichergestellt ist. Eine dauerhafte Anbindung für den öffentlichen Verkehr ist ausgeschlossen.
 (2) Oberirdische Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, mit Ausnahme notwendiger Zufahrten, Fahrradstellplätze, Kleinkinderspielflächen sowie Müllboxen, sind nur innerhalb einer 6,00 m tiefen Zone, gemessen von den Verkehrsflächen der Planstraßen A - E, zulässig. Bauliche Anlagen, die sich unter der Geländeoberfläche befinden, sind zulässig.

§ 5 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Hecken
 (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 Verkehrssicherungsplanung, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen. Abgänge des festgesetzten Baumbestandes sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen.
 (2) Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbau (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,0 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare unbefestigte Fläche bei Neupflanzungen muss mindestens 16 m² betragen. Sofern eine durchwurzelbare Fläche von 16 m² für die Einzelbäume nicht erreicht wird, sind zusätzliche technische Lösungen (z. B. durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leitlinie ist nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Gehölzarten: Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Steleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Silberweide (*Salix alba*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Feldulme (*Ulmus laevis*), Feldulme (*Ulmus minor*), Bergulme (*Ulmus glabra*).
 (3) Müllstellplätze und Fahrradstellflächen sind mit einer mindestens 1,60 m hohen Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen einzufassen. Die Hecke ist dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Es sind folgende Arten verwendbar: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Feldahorn (*Acer campestre*), Gemeine Elbe (*Taxus baccata*).
 (4) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Anlage einer Strauchhecke aus heimischen Arten vorzunehmen. Folgende Sträucher werden gemäß Liste der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oldenburg empfohlen: Holunder (*Sambucus nigra*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundrose (*Rosa canina*), Feldahorn (*Acer campestre*), Pfaffenhuhe (*Euroyonium europaeum*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Roter Hartnigel (*Cornus sanguinea*). Gehölzqualitäten: Sträucher, Heister, zweimal verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm.

§ 6 Grünflächen
 (1) Die privaten Grünflächen mit der überlagernden Festsetzung von Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts sind als Rasenflächen auszubilden.
 (2) Auf den privaten Grünflächen entlang der vorhandenen Wallhecke sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenversiegelungen und die Errichtung von Nebenanlagen jeglicher Art, auch solche, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, unzulässig.
 (3) Grünflächen sind keine Bauflächen im Sinne des § 19 BauNVO. Diese Flächen des Baugrundstücks bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche außer Betracht.

§ 7 Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen
 (1) In den Lärmpegelbereichen I bis III sind an die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 (z. B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den dargestellten Lärmpegelbereichen sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Schalldämm-Maße für die Außenbauteile einzuhalten. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _{w,105} der Außenbauteile in dB	
		Wohn- und Schlafräume	Büroräume
I	≤ 55	30	30
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

(2) Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Wohn- und Schlafräume) und deren Balkone und Terrassen sind in dem Lärmpegelbereich III möglichst auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen, um die Eigenabschirmung des Gebäudes zu nutzen.

(3) Werden besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlafräume und Kinderzimmer) auf der geräuschquellenzugewandten Gebäudesseite in dem Lärmpegelbereich III errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sichergestellt werden (z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über eine lärmabgewandte Fassadenseite).

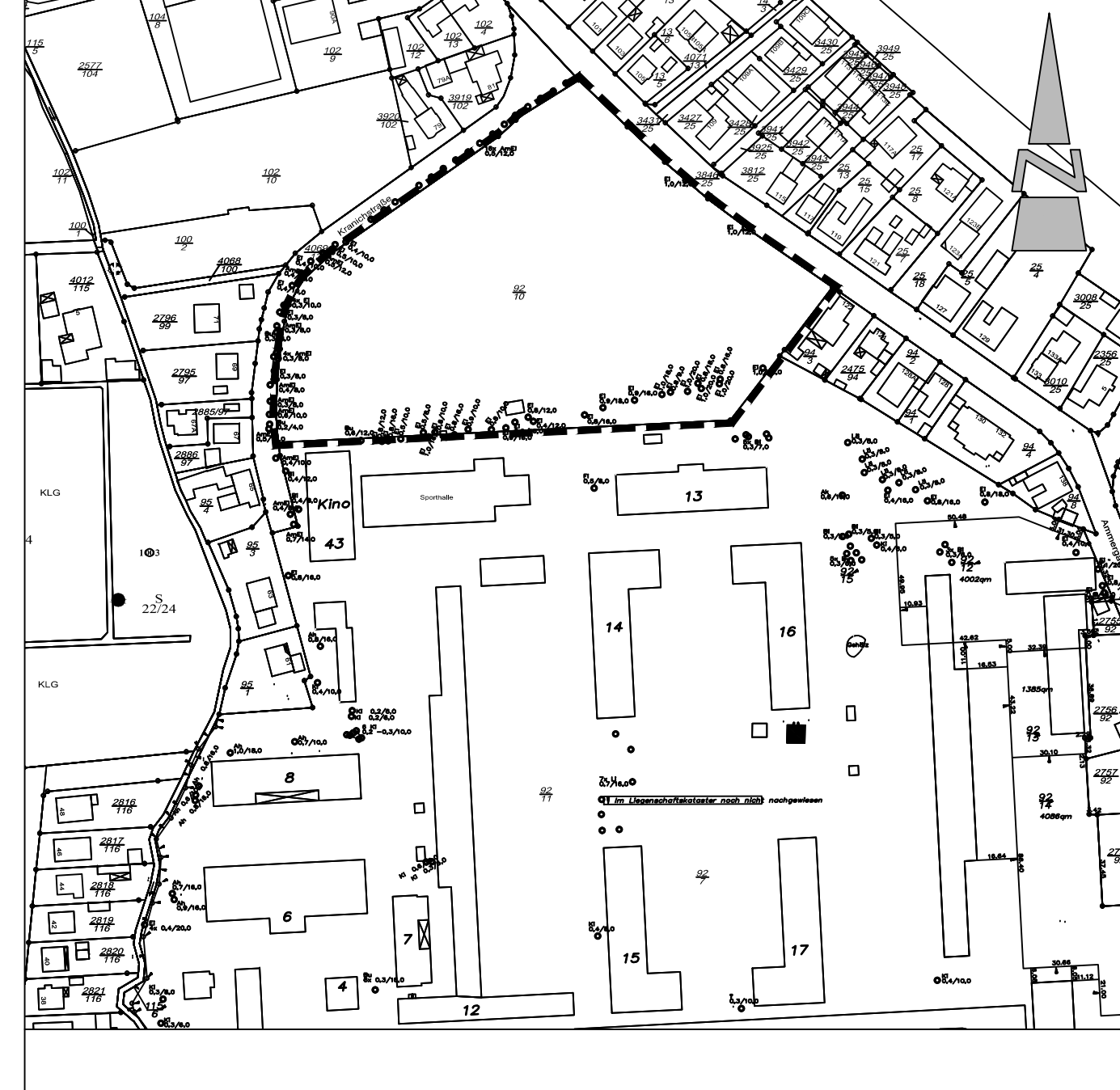
Oldenburg, den

STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 2 500



RECHTSVERBINDLICH AB : 24. Okt. 2014

BEBAUUNGSPLAN M-667 A

(ehemalige Donnerschwee-Kaserne / Ammergaustraße)

mit örtlichen Bauvorschriften

ja nein M.=1:1000