Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan N – 668, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

§ 1
Art der baulichen Nutzung

(1) In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 18) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 nicht zulässig.

(2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, 10, 11 und 15 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §4 Abs.3 Nr.1, 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

(1) In den Baugebieten WA 17 und WA 18 wird die Zahl der Wohnungen auf max. zwei Einheiten pro Gebäude beschränkt.

(2) Die Höhe baulicher Anlagen wird von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie mittig vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront gemessen.

(3) In den Wohngebieten WA 12 und WA 14 ist bei Reihenmittelhäusern die Erhöhung der GRZ auf 0,4 und der GFZ auf 0,8 zulässig, wenn das in der Planzeichnung festgesetzte Maß der Nutzung, bezogen auf das Gesamtgrundstück, nicht überschritten wird.

§ 3
Überbaubare Grundstücksflächen

Balkone/ Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Dachvorsprünge, Erker und Blumenfenster sind bis zu einer Tiefe von 2,00m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen die Bauteile einen Abstand von 2,00 m einhalten. Die Summe dieser Bauteile darf ein Drittel der Gebäudebreite entlang der Baugrenze nicht überschreiten.

§ 4
Stellplätze und Garagen

Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen haben von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.
Von dieser Festsetzung sind das WA 4 und WA 6 ausgenommen.

§ 5
Begrünung

(1) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sowie Bäume innerhalb von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überbauten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen u. a. Bodenversiegelungen, 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 Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen.
Die Befestigung im Kronentraufbereich ist ausnahmsweise im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen oder Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zulässig, wenn der Wurzelraum des Baumes durch geeignete Maßnahmen geschützt wird.
Die Maßnahmen sind im Grünordnungsplan bestimmt.
Für Gehwege ist nur eine wasserdurchlässige Befestigung zulässig.
Die DIN 18920 und die RAS-LG 4 sind zu beachten.
Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muß bei Neuanpflanzungen mindestens 16 m2 betragen.

(2) Bei Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang min. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) der Pflanzenliste 4 (Anlage 1) in max. 3,00 m Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und zu unterhalten. Der Durchwurzelungsbereich der Baumscheiben muß mind. 12 m2 Fläche und 1,00 m Tiefe aufweisen und darf nicht befestigt und versiegelt werden.

(3) Im Straßenraum sind großkronige oder mittelgroße Laubbäume (Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) der Pflanzenliste 4 anzupflanzen. Der luft- und wasserdurchlässige Wurzelraum im Bereich der Baumscheiben muß mind. 12 m2 Fläche und 1,00 m Tiefe aufweisen und darf nicht befestigt oder versiegelt werden.

(4) Private Flächen für das Abstellen von vier und mehr Kraftfahrzeugen und ihre Zufahrten sind durchgehend mit einer im ausgewachsenen Zustand mindestens 1,50 m hohen Umpflanzung aus heimischen und standortgerechten Pflanzen der Pflanzenlisten 1 bis 3 zu versehen. Für Zufahrten und Zugänge darf die Umpflanzung auf max. 20 % ihrer Länge unterbrochen werden.

(5) Auf den Baugrundstücken sind mind. 10 % der Grundstücksflächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzenlisten 1 bis 3 zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölze sind mehrereihig und mehrstufig mit einem Abstand von 1,00 m zu pflanzen. Pflanzqualität: Sträucher 2 x verpflanzt 60/100, Heister 2 x verpflanzt 100/150. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen können angerechnet werden. Bereits vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten.

(6) Je 150 m2 versiegelter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzenlisten 1 und 2 zu pflanzen. Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12/14 cm in 1,00 m Höhe.

(7) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind nur standortgerechte heimische Bäume und Sträucher gem. Pflanzenlisten 1 bis 3 zulässig. Die Gehölze sind mehrereihig und mehrstufig mit einem Abstand von 1,00 m zu pflanzen. Pflanzqualität: Sträucher 2 x verpflanzt 60/100, Heister 2 x verpflanzt 100/150. Die Flächen dürfen pro Grundstück für Zufahrten und Zuwegungen auf insgesamt max. 3,50m unterbrochen werden.

(8) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Grünflächen und angrenzend an Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

(9) Bei Dachflächen von Garagen und baulichen Nebenanlagen unter 15° Neigung ist eine Extensivbegrünung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Für die Begrünung kommen Arten der Pflanzenliste 6 im Betracht.

(10) Wandflächen von Garagen und baulichen Nebenanlagen, die keine Öffnungen wie Fenster, Türen oder Tore aufweisen, sind zu begrünen. Auf 5 lfm Wandfläche ist mindestens eine standortgerechte Pflanze der Pflanzenliste 7 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

(11) Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mit wassergebundener Decke ohne Randeinfassung herzustellen.

§ 6
Oberflächenwasser

(1) Das auf befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Von der Versickerungspflicht ausgenommen sind die Flächen der Wärmeversorgung, des WA 4, WA 11 und WA 15.
Die Versickerung hat über Mulden mit Mutterbodenabdeckung von mind. 10 cm Dicke zu erfolgen. Die Errichtung von Speichern und die Entnahme von Wasser zur Gartenbewässerung sind möglich, mindern die Größe der erforderlichen Versickerungsflächen aber nicht.

(2) Das Regenrückhaltebecken in der öffentlichen Grünfläche ist naturnah zu gestalten. Abdichtungen zum Schutz des Grundwassers sind aus dem örtlich anstehenden mineralischen Lehm herzustellen. Böschungen sind flach (Böschungswinkel 1:5 bis max. 1:3) auszubilden. Gehölzanpflanzungen sind in Solitärstellung oder in Gruppen aus Gehölzen gem. Pflanzenliste 5 (Anlage 1) unter Freihaltung größerer zusammenhängender Sukzessionsflächen anzulegen.

§ 7
Ausgleichsmaßnahmen

(1) Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen. Die Maßnahmen sind im Grünordnungsplan bestimmt. Sie sind parallel zur Erschließung der Bauflächen, spätestens innerhalb der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

(2) Für sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach zwei und fünf Jahren Erfolgskontrollen vorzunehmen. Fehlentwicklungen und Ausfälle sind zu korrigieren.

§ 8
Örtliche Bauvorschrift

(1) Im WA 3 und WA 6 sind nur Zeltdächer mit allseitig gleicher Neigung zulässig.

(2) Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachform und Dachneigung sowie gleichen First- und Traufhöhen des Gebäudes auszuführen. Traufen und Firste dürfen ausnahmsweise um maximal 0,5 m in der Höhe versprungen.

(3) In den Wohngebieten WA 10 und WA 11 sind Flachdächer unzulässig. Ausgenommen sind Dächer von Garagen und Nebenanlagen.

(4) Im WA 8 sind mit der Überschreitung der Gebäudelänge von 50m bei Altenwohn- und Altenpflegeeinrichtungen die Fassaden durch Treppenvorbauten, Erker, Fenster, Türen, Vordächer zu gliedern

(5) Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von maximal 1,0 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für laubende Hecken. Als Bezugsebene dient die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes nächstgelegenen Verkehrsfläche.

(6) Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt (§ 91 Abs. 3 NBauO). Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden (§ 91 Abs.5 NBauO).

Oldenburg, den 26. JAN. 1998

STADT OLDENBURG (OLDB)

Dr. Poeschel
Oberbürgermeister

Anlage 1

Pflanzenliste 1 (großkronige Bäume – Blume 1. Ordnung)

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Eiche	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea

Pflanzenliste 2 (mittelgroße Bäume – Blume 2. Ordnung)

Hänge-Birke	Betula pendula
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Lorbeerweide	Salix pentandra
Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzenliste 3 (Sträucher)

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Öhr-Weide	Salix aurita
Korb-Weide	Salix viminalis
Grau-Weide	Salix cinerea
Kriech-Weide	Salix repens

Pflanzenliste 4 (Straßenbäume)

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzenliste 5

Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Lorbeerweide	Salix pentandra
Ohrweide	Salix aurita
Korb-Weide	Salix viminalis

Pflanzenliste 6 (Extensive Dachbegrünung)

Silbergras	Corynephorus canescens
Heidenelke	Dianthus deltoides
Hügelschwarzkopf	Hieracium pilosella
Berg-Sandglöckchen	Jasione montana
Staudenlein	Linum perenne
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Gemeiner Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Dachwurz	Sempervivum tectorum
Thymian	Thymus serpyllum

Gräser

Dach-Trespe	Bromus tectorum
Drahtschmiele	Deschampsia flexuosa
Echter Schaf-Schwingel	Festuca ovina
Flaches Rispengras	Poa compressa

Pflanzenliste 7 (Fassadenbegrünung)

Gottsblattkimmer	
Immergrüne Kriechspindel	Euonymus fortunei
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Ranker und Schlinger	
Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Blauregen	Calistehia sinensis
Waldrebe	Clematis vitalba
Waldrebe	Clematis montana "Rubens"
Geißblatt	Lonicera caprifolium
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
Kletterrose	Rosa spec.
Chinesischer Blauregen	Wisteria sinensis
Zaunrübe	Bryonia dioica

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

- WA – Allgemeine Wohngebiete
- 0,6 – Grundflächenzahl
- 0,8 – Geschoßflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) – Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH= 12,00 – Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern
- TH= 6,50 – Maximales Traufmaß in Metern
- a – Abweichende Bauweise: offene Bauweise aber Gebäudelängen über 50m zulässig
- o – Offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Kennzeichnung des Wechsel von Baulinie und Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich"
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Nahwärme und Elektrizität
- Trafo
- Öffentliche Grünfläche
- Rad- und Fußweg in öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz
- Verkehrsgrün
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhalt von Bäumen
- GFL – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der angrenzenden Grundstücke
- L – Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 15.3. – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GST – Gemeinschaftsstellplätze für das WA 1

Darstellungen /Hinweise

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Oldenburg – Baumschutzsatzung– vom 25.07.1997 ist zu beachten. Die Festsetzungen zum Bebauungsplan regeln nicht die Inhalte der Baumschutzsatzung

RRB – Regenrückhaltebecken

Nachrichtliche übernahmen

Das Gebiet des Bebauungsplanes N-668 liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Donnerschwee

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NLG Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Bauordnung mbH, Walter-Gieseler-Straße 35/13 Hannover

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.5.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes N – 668 Gartenstadt Mühlenhof beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.5.92 öffentlich bekanntgemacht.

Oldenburg (Oldb), den
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.7.97 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Auslegung gem. §2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.7.97 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 1.9.97 bis 11.9.97 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldenburg (Oldb), den 12.9.97
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.1.98 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Den Betroffenen im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 16.12.97 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15.12.97 gegeben.

Oldenburg (Oldb), den
Stadtbaurat

Veröffentlichungsvermerke
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur 25
Maßstab: 1: 1000
Einzeleigenverwerb, Veröffentlichung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 3, § 13 Abs. 4, § 18 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 Nds. GVBl. S.187)
am 19.03.1996 / STAND: AZ VP 1-796

Oldenburg den 1.02.1998

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die zur Stadtentwicklung bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen und Wege richtig und vollständig nach.
Stand vom 19.3.1996
Es ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Grundlagenkarte der mit zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutiger möglich.

Oldenburg (Oldb), den
Katasteramt Oldenburg

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.1.98 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 26.1.98
Stadtbaurat

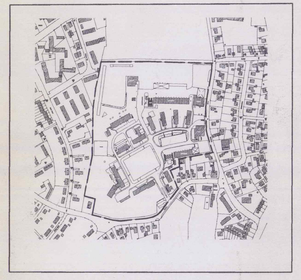
Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 BauGB am 2.8. MRZ. 1998 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 2.8. MRZ. 1998 rechtsverbindlich geworden.

Oldenburg (Oldb), den 2.8. MRZ. 1998
Oberbürgermeister

STADT OLDENBURG
Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung–Abteilung 611

Übersichtsplan M 1: 5000



Stand: BPA 15 Januar 1998, Rat

Bebauungsplan N–668
(Ehemalige Clausewitzkaserne)
"Gartenstadt Mühlenhof"

M. 1: 1000

0 10 25 50 100m