



Zeichnerische Festsetzungen

WA 1
0,4 (0,3)
II O
FH=11,50

WA 10
0,3 (0,5)
II O
FH=9,50
TH=4,50

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachdienst Stadtplanung und Städtebau der Stadt Oldenburg (Oldb).
Bearbeitet: *Pa*
Fachdienst-Leiter: *Pa*
Gezeichnet: *Pa*
Stadtbaurat: *Pa*
Geprüft: *Abt.-Leiter*

2. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.6.00 die Aufhebung der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-668 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht worden.
Oldenburg (Oldb), den 23.6.00

3. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.9.00 dem Entwurf der Änderung Nr. 1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.9.00 öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf der Änderung Nr. 1 und die Begründung haben vom 4.10.00 bis 10.11.00 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Oldenburg (Oldb), den 13.11.00

4. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.03.1999 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.9.00 öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf der Änderung Nr. 1 und die Begründung haben vom 4.10.00 bis 10.11.00 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Oldenburg (Oldb), den 13.11.00

5. Der Rat der Stadt hat die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-668 (BauNVO) und die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 16.1.01

6. Der Rat der Stadt hat die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-668 (BauNVO) und die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 16.1.01

7. Der Rat der Stadt hat die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-668 (BauNVO) und die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 16.1.01

8. Der Rat der Stadt hat die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-668 (BauNVO) und die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 16.1.01

9. Der Rat der Stadt hat die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-668 (BauNVO) und die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 16.1.01

10. Der Rat der Stadt hat die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-668 (BauNVO) und die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 16.1.01

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-668, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen:

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 10) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

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

§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Auf der nördlichen überbaubaren Fläche im WA 10 darf ausnahmsweise die östliche Baugrenze bei Erdgeschossiger Wohnnutzung um maximal 3,00m überschritten werden, wenn gleichzeitig auf der straßenseitigen, überbaubaren Grundstücksfläche Terrassen- oder Gärten in entsprechender Tiefe vorgesehen werden.

(2) 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

(1) Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen haben von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.

(2) Stellplätze im WA 10 sind auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur ausnahmsweise zulässig.

§ 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 überlaubten 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 Krontraufbereich 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 festzulegen. 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 Laubbau (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) 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 Umfassung aus heimischen und standortgerechten Pflanzen der Pflanzenlisten 1 bis 3 zu versehen. Für Zufahrten und Zugänge darf die Umfassung auf max. 20 % ihrer Länge unterbrochen werden.

(4) Auf den Baugrundstücken sind mind. 10 % der Grundstücksflächen mit heimischen Bäumen und Strüchern gem. Pflanzenlisten 1 bis 3 zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölze sind mehrreihig und mehrstufig mit einem Abstand von 1,00 m zu pflanzen. Pflanzqualität: Strücher 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.

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

(6) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind nur standortgerechte heimische Bäume und Strücher gem. Pflanzenlisten 1 bis 3 zulässig. Die Gehölze sind mehrreihig und mehrstufig mit einem Abstand von 1,00 m zu pflanzen. Pflanzqualität: Strücher 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.

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

(8) 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 in Betracht.

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

§ 6 Oberflächenwasser

Das auf befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

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.

§ 7 Örtliche Bauvorschriften

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

(2) Im WA 10 sind nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig. Ausgenommen sind Dächer von Garagen und Nebenanlagen. Dachgübel sind auf der östlichen Gebäudeseite oberhalb des ersten Dachgeschosses unzulässig.

(3) Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von maximal 1,0 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für lebende Hecken. Im WA 10 sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als lebende Hecke zulässig. Als Bezugsebene dient die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes nächstgelegenen Verkehrsfläche.

(4) Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt (§ 91 Abs. 3 BauO). Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Oldenburg (Oldb), den 16.1.01

Roschel
Dr. Roschel
Oberbürgermeister

Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen

Pflanzenliste 1 (großkronige Bäume - Bäume 1. Ordnung)

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Erle	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 - Bäume 2. Ordnung)

Hänge-Birke	Betula pendula
Sal-Weide	Salix caprea
Lorbeerweide	Salix pentandra
Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzenliste 3 (Strücker)

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Besenginster	Cytilus scorpiarius
Hörschuh	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Fraxinus alnus
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Korb-Weide	Salix viminalis
Kriech-Weide	Salix repens

Pflanzenliste 4 (Straßenbäume)

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

Pflanzenliste 5

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

Pflanzenliste 6 (Extensive Dachbegrünung)

Stauden	Dianthus deltoides
Heidekraut	Hieracium pilosella
Berg-Sandglöckchen	Jasione montana
Staudenlein	Linum perenne
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Trippmadam	Sedum reflexum
Dachwurz	Sempervivum tectorum
Tymian	Thymus serpyllum
Gräser	Bromus tectorum
Dach-Trespe	Deschampsia flexuosa
Drahtschmiele	Festuca ovina
Echter Schaf-Schwengel	Poa compressa
Flaches Rispengras	

Pflanzenliste 7 (Fassadenbegrünung)

Selbstklimmer	Euonymus fortunei
Immergrüne Kriechspindel	Hedera helix
Efeu	Hydrangea petiolaris
Kletterhortensie	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Wilder Wein	
Ranke und Schlinger	Aristolochia durior
Pfeifenwinde	Celastrus orbiculatus
Baumwürger	Clematis vitalba
Walrebe	Clematis montana 'Rubens'
Walrebe	Lonicera caprifolium
Geißblatt	Lonicera henryi
Immergrünes Geißblatt	Rosa spec.
Kletterrose	Wisteria sinensis
Chinesischer Blauregen	Bryonia dioica
Zaunrübe	

Hinweis

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 - Zuletzt geänd. durch Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.

Nachrichtliche Übernahme

Das Gebiet der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-668, liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Donnerschwee.

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerklärung 1990 - PlanV 90)

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

WA Allgemeine Wohngebiete

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

0,6 Geschossflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
FH= 9,50 Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt hier: Firsthöhe
TH= 4,50 Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt hier: Traufhöhe

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

O Offene Bauweise
Baugrenze

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

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB

Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) Abs.6 BauGB

Erhalt von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Grundstücke zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

