

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum 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 W-669, bestehend aus der Planzeichnung und dem nachfolgenden textlichen Festsetzungen sowie dem örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

- § 1 Art der baulichen Nutzung**
- (1) Im allgemeinen Wohngebiet "Versorgungs- und Pflegezentrum für die ältere Generation" sind zulässig: Altenheimheime, Altenpflegeheime, Personalwohnungen und mehrgliedrige Anlagen nach §§ 12 und 14 Bauutzungsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90.
 - (2) Im reinen Wohngebiet "betretenes Altenheim" sind zulässig: Wohnungen für die ältere Generation, Anlagen nach §§ 12 und 14 BauUV.

- § 2 Maß der baulichen Nutzung**
- (1) Bei der Errichtung von Doppelhäusern, Reihenhäusern und Hausgruppen ist die nach der Planzeichnung max. zulässige Zahl der Wohnungen in jedem selbstständig bewohnbaren Gebäude auf die Hälfte zu verringern.
 - (2) Die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) gilt über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßengrenzungslinie, nicht zulässig.
 - (3) Im allgemeinen Wohngebiet "Versorgungs- und Pflegezentrum für die ältere Generation" kann die zulässige Grundflächenzahl ausnahmsweise um 0,1 überschritten werden.

- § 3 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**
- (1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Planstraßen A und B und um den Platz C sind Garagen und Stellplätze in einer Tiefe von 5 m, gemessen von der Straßengrenzungslinie, nicht zulässig.
 - (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Blocher Landstraße (N 137) sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig.
 - (3) Private Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Außerhalb des Bereiches mit den festgesetzten Flächen mit Teilverkehrung des Oberflächenwassers dürfen die Fahrspuren mit stärkerer Verkehrsbelastung in nicht wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

§ 4 Schallschutzmaßnahmen

Entlang der zur Blocher Landstraße ausgerichteten Gebäudeseiten sind für die Außenwände von Wohn- und Schlafräumen folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung einzuhalten:

zulässige Höchstgeschwindigkeit nach der Höhe	Abstand von Fahrbahnmitte	Lärmschutzbereich	individuelle Außenlärmpegel	erforderliches Schalldämmmaß
50	20 - 30	111	43 - 43	30
	30 - 40	111	43 - 43	30
	40 - 50	111	43 - 43	30
70	20 - 30	111	43 - 44	35
	30 - 40	111	43 - 44	35
	40 - 50	111	43 - 44	35
100	20 - 30	111	44 - 47	40
	30 - 40	111	44 - 47	40
	40 - 50	111	44 - 47	40

In Verbindung mit dem erforderlichen Schalldämmmaß sind die Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 vom November 1989 anzuwenden.

§ 5 Bäume und Sträucher

- (1) Bei Stellplatzanlagen ist pro drei Stellplätze ein standortgerechter Laubbäum (Stammumfang mindestens 10/10 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in max. 3,00 m Entfernung auszu-pflanzen und zu unterhalten. Die durchzubehaltene Fläche im Bereich der Baumscheiben muß mindestens 16 m² betragen.
- (2) Private Flächen für das Abstellen von vier und mehr Kraftfahrzeugen und ihre Zufahrten sind durchgehend mit einer in ausgereiftem Zustand mindestens 1,50 m hohen Umpflanzung aus heimischen und standortgerechten Pflanzen zu versehen. Für eine Zufahrt und zusätzliche Zugänge darf die Umpflanzung auf max. 10 % ihrer Länge unterbrochen werden.
- (3) Auf den Baugrundstücken sind 10 % der Grundstücksflächen mit heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste (Anlage 1) zu bepflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern können angesprochen werden.
- (4) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind nur standortgerechte heimische Sträucher gem. Pflanzliste (Anlage 1) zu bepflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind aus-schließlich für das Anpflanzen von Sträuchern zu verwenden.
- (5) In Bereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume sind bauliche und sonstige Anlagen nicht zulässig, wenn sie die Wachstumsbedingungen der Bäume beeinträchtigen.
- (6) Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen (wie Treppenhäuser, abgesetzte Treppentritte, Vordächer, Erker, Balkone, Veranden, ein-gezogene und Kragentische) von der Baugrenze bis max. 1,00 m ist zulässig. Die Summe dieser Gebäudeteile darf die Hälfte der Gebäudeseite entlang der Baugrenze nicht überschreiten. Die Baugrenze gilt nur bis zu einer Bebauungstiefe von 15 m gemessen ab Straßengrenzungslinie.

§ 7 Oberflächenwasser

In den in der Anlage 2 umgrenzten Bereich von "Flächen mit Teil-vertikalisierung des Oberflächenwassers" ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Der Beschluß des Regenwasserkanals ist nur mit einem Notüberlauf zulässig. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

§ 8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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. Diese Maßnahmen sind in Ordnungsmäßen bestimmt.

§ 9 Zuordnung der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Festsetzungen für Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe 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 § 9 (Kompensationsmaßnahmen)

werden zu 74 % den baulichen 2 % den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

§ 10 Festsetzungen der Bebauungsplanung

- (1) Für die zweigeschossige Straßenrandbebauung entlang der Planstraßen A und B (ausgenommen Garagen und Nebenanlagen) mit Ausnahme von Versorgungs- und Pflegezentren sind festzusetzen:

1. Die straßenseitige Traufhöhe darf 6,00 m nicht überschreiten.
2. Dachgäuben- und Kragentische dürfen 1/3 der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten. Jede einzelne Dachgäube bzw. jeder Kragentisch darf eine Breite von max. 1,70 m nicht überschreiten. Dachgäuben- und Kragentische müssen mindestens 1,50 m von der seitlichen Begrenzung der Dachflächen (Giebelkante) oder der Traufkante entfernt sein. Bei Dachgäuben- und Kragentischen muß parallel zur Traufkante eine Dachfläche von mindestens 1,50 m Höhe verbleiben.
3. Es sind nur gleichgeneigte Dächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig.

- (2) Für die zweigeschossige Bebauung (ausgenommen Garagen und Nebenanlagen) um den Platz C wird festgesetzt:

1. Die umlaufende Traufhöhe darf 7,00 m nicht überschreiten.
2. Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 25° zulässig.

§ 11

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 282 für den Bereich dieses Bebauungsplanes treten außer Kraft.

Oldenburg, 18.05.95

gez. HOLZAPFEL
ÜBERBÜRGERMEISTER

gez. WANDSCHER
OBERSTADTDIREKTOR

ANLAGE 1

PFLANZSCHEMA A

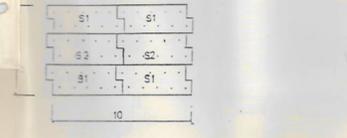
zu den textlichen Festsetzungen

- 100N Sträucher
- Pflanzung in Gruppen (8-10 Stk) nach Gehölzarten geordnet
- Pflanzabstand 1 x 1 m
- S 1 mittelhoch-, dichtwachsende und schleppende Sträucher in die äußeren Reihen pflanzen
- S 2 hochwachsende Sträucher in die inneren Reihen pflanzen
- Gehölzqualität:

Str., 2 x v., ab 100/150

PFLANZENLISTE

- S 1 Prunus spinosa
Rubus fruticosus
Rosa canina
Cornus sanguinea
- S 2 Crataegus laevigata
Cornus avellana
Euonymus alatus
Sambucus racemosa
Cytisus sax.
Ligustrum vulgare



ANLAGE 2

zu den textl. Festsetzungen

Darstellung der Flächen mit Teilvertikalisierung des Oberflächenwassers



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Reines Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Geschäftszahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zwingend Höhe baulicher Anlagen (s. § 2 der textl. Festsetzungen) Firsthöhe
- Firstrichtung
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig offene Bauweise
- Baulinie (s. § 6 d. textl. Festl.) Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kindertagesstätte
- Straßenverkehrsflächen
- Rad- und Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- / Ausfahrt
- Verkehrsmittel
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Tratto
- öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Sträuchern gem dem Pflanzschema A
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem dem Pflanzschema B
- anzupflanzende Bäume
- anzu erhaltende Bäume (s. § 5 lit. d. textl. Festl.)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der angrenzenden Grundst.
- Flächen f. d. Landwirtschaft
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- DARSTELLUNGEN / HINWEISE
- nachgefragte Gebäude
- Regenrückhaltebecken
- Sichtdreieck siehe Hinweis unter 35 der Begründung
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Richtungsverbindung der Telefon
- Wallhecke gem § 33 N Nat G
- Umgrenzung von Landschaftsschutzgebieten

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgefertigt am 18.05.95
 Herr L. S. (HOLZAPFEL) Oberbürgermeister
 Herr W. S. (WANDSCHER) Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am 18.05.95 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes zu genehmigen und die Ausführung zu beauftragen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 2 BauGB in der Fassung des Entwurfs vom 18.05.95 verbindlich geworden.

Oldenburg (Oldb) den 18.05.95

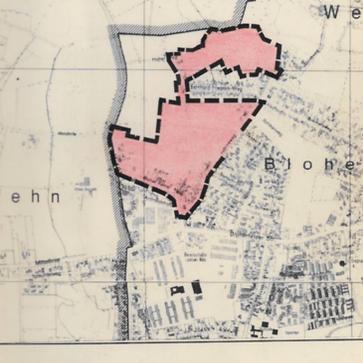
gez. L. S. (HOLZAPFEL) Oberbürgermeister
 gez. W. S. (WANDSCHER) Oberstadtdirektor

STADT OLDENBURG

DER OBERSTADTDIREKTOR

STADTPLANUNGSAMT - ABTEILUNG 611 - BAULEITPLANUNG

ÜBERSICHTSPLAN M:1:10000



RECHTSVERBINDLICH AB 18.05.95

BEBAUUNGSPLAN W-669

M:1:1000

westlich Hörneweg