

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) und der § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb.) diesen Bebauungsplan O-678, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen:

- § 1 Art der baulichen Nutzung**
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) sind ausschließlich Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind. Die Schallemissionen dürfen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) von 57,5 dB(A) / 42,5 dB(A) (tags / nachts) nicht überschreiten.
  - Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
  - Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.

**§ 2 Höhe der Gebäudeteile**

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der Fahrbahnachse der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

**§ 3 Garagen und Nebenanlagen**

- Garagen, Carports und Nebenanlagen sind als Teil eines Gebäudes, auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie an die Grünflächen angrenzen, unzulässig. Offene Kleingaragen (Carports) sind in den an die Verkehrsfläche angrenzenden Flächen zulässig, soweit sie in diesem Bereich (Satz 1) keine Seitenwände besitzen, und einen Mindestabstand von 1 m zur Verkehrsfläche einhalten.
- Stellplätze und Zufahrten  
Private Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserundurchlässiger Ausführung zulässig.

**§ 4 Maßnahmen für Vorkerkerungen zum Schutz gegen Schallimmissionen**

In den Baugebieten sind folgende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen:

- a) Aufenthaltsräume  
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind zum Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen vor Verkehrslärm die folgenden resultierenden Schalldämmmaße (erf. R<sub>w,ext</sub>) durch die gesamte Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung usw.) gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau einzuhalten:

Lärmpegelbereiche	erf. R <sub>w,ext</sub> Wohnräume	erf. R <sub>w,ext</sub> Büroräume
LP III	35 dB	30 dB
LP II	30 dB	30 dB

Auf den der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten kann der relevante Lärmpegel um 5 dB bzw. der Lärmpegelbereich um eine Stufe reduziert werden.

Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

- b) Schlafräume  
Im Lärmpegelbereich LP III (gekennzeichnete Bereiche) sind bei Neubauten für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Wohnschlafzimmer) schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungsbereich sicherstellen. Alternativ ist eine Lüftung über eine der Lärmquelle abgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

**§ 5 Grünordnerische Festsetzungen**

- Stellplatzanlagen:  
Bei Stellplatzanlagen ist pro fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbäum (Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung vom Stellplatz anzupflanzen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 qm betragen.

- Zu erhaltende Bäume  
Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überbauten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pfählerungen und andere Bodenversiegelungen, Wurzelverletzungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, nicht zulässig. 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 sonstige bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche; soweit sich dabei Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baumbegleitende fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 qm betragen. Die vorhandenen und zur Erhaltung festgesetzten Linden im Nahbereich der geplanten Erschließungsstraße sind durch den fachgerechten Einbau von Baumwurzelbrücken sowie den Verzicht auf Rohrleitungsgräben soweit möglich zu erhalten. Soweit vor Beginn der Baumaßnahmen fachgutachterlich festgestellt wird, dass aufgrund der konkreten Umstände eine Erhaltung nicht sinnvoll ist, ist jede nicht zu erhaltende Linde durch eine Neupflanzung der gleichen Art (Stammumfang mindestens 20/25 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) zu ersetzen.

- Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft  
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die im Grünordnungsplan festgelegten Maßnahmen durchzuführen sowie entsprechend zu pflegen und zu erhalten.

- Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen  
Der Bebauungsplan O-678 verursacht bei der Realisierung durch Bau- und Verkehrsflächen Eingriffe in Natur und Landschaft welche auszugleichen sind. Den Eingriffsflächen im Plangebiet werden an anderer Stelle außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes folgende externe Ausgleichsflächen zugeordnet:  
Flurstück: 39, Flur: 29, Gemarkung: Ohmstedt (16.450 qm / 12.338 WE)  
Flurstück: 253/21, Flur: 29, Gemarkung: Ohmstedt teilweise (3.045 qm / 3.045 WE)  
Die Umsetzung der geplanten externen Kompensationsmaßnahmen sowie der Maßnahmen im Plangebiet wird durch vertragliche Vereinbarungen gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger sichergestellt.

**§ 6 Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 255 (rechtskräftig seit dem 28.07.1967) treten für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

**Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) (gem. § 56 NBauO)**

- Gestalterische Festsetzungen  
Im Mischgebiet und in den allgemeinen Wohngebieten 1 bis 4 (WA 1 bis 4), ausgenommen der vorhandenen Gebäude Wunderburgstraße 60 bis 72, gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:

- Dachneigung  
Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 25° auszubilden. Ausgenommen sind:  
• Dachgauben, Dachschrägen sowie Dachterrassen die auf bis zu 50 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind.  
• Erker, Eingangsvorbauten und Wintergärten;  
• Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO;  
• Offene Kleingaragen (Carports).

- Material und Farbe  
Als Material für Außenwände von Gebäuden sind zulässig:  
• Ziegelmauerwerk in gebrannten Farbroten Rot mit Rotbraun;  
• Putz mit Anstrich im Farbton Weiß bis Hellgelb oder Weiß bis Hellgrau;  
• Holz in Brettschicht bis zu 35 % jeder Fassadenseite.  
Ausgenommen hiervon sind Wintergärten, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie offene Kleingaragen (Carports).

- Als Material für die Dachneigung von den Hauptdächern mit mehr als 15° Dachneigung sind nur nicht glänzende Dachplatten in den Farbroten Rot bis Rotbraun oder Anthrazit zulässig. Ausgenommen hiervon sind:  
• Dachgauben;  
• verglaste Dächer, Glasdächer, Anlagen, die der Energiegewinnung dienen;  
• Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie offene Kleingaragen (Carports).

- Farbmuster:  
Für die in Nr. 1.2 festgesetzten Farbrot sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbreferenz RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig, das gilt auch soweit Farberriche, z.B. Weiß bis Hellgelb, angegeben sind.

Farbton "Rot"	Farbton "Rotbraun"	Farbton "Hellgrau"	Farbton "Weiß"
2001 (Rotorange)	3003 (Rubinrot)	7035 (Lichtgrau)	1013 (Perleweiß)
2002 (Blutorange)	3009 (Oxidrot)	7038 (Achatgrau)	1015 (Hellelbenweiß)
2008 (Hellorange)	3011 (Bismutrot)	7039 (Schattgrau)	9001 (Grenweiß)
2010 (Signorange)	8004 (Kupferbraun)	8012 (Rotbraun)	9002 (Grauweiß)
3000 (Feuerrot)	8012 (Rotbraun)	8015 (Kastanbraun)	9010 (Reinweiß)
3002 (Karmisrot)	8015 (Kastanbraun)	4002 (Rotviolett)	
3013 (Tomatenrot)	4002 (Rotviolett)	4004 (Bordeauxviolett)	

Farbton "Hellgelb"	Farbton "Anthrazit"
1017 (Safforgelb)	7012 (Basaltgrau)
1018 (Zinkgelb)	7016 (Anthrazitgrau)
1021 (Rapsgelb)	7015 (Schiefergrau)
1033 (Dahliengelb)	7024 (Graphitgrau)

- Sonstige örtliche Bauvorschriften  
Im gesamten Plangebiet gelten folgende örtlichen Bauvorschriften:

- Grundstückeinfriedungen  
Als Grundstückeinfriedung zur öffentlichen Parkanlage sind ausschließlich lebende Hecken zulässig. Zäune sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,50 m hoch und transparent sind sowie zur Grundstückeinfriedung einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten und diese Abstandsfläche (zwischen Zune und Grundstücksgrenze) durch eine mind. 1,50 m hohe Gehölzpflanzung begrünt ist.

Farbton "Rot"	Farbton "Rotbraun"	Farbton "Hellgrau"	Farbton "Weiß"
2001 (Rotorange)	3003 (Rubinrot)	7035 (Lichtgrau)	1013 (Perleweiß)
2002 (Blutorange)	3009 (Oxidrot)	7038 (Achatgrau)	1015 (Hellelbenweiß)
2008 (Hellorange)	3011 (Bismutrot)	7039 (Schattgrau)	9001 (Grenweiß)
2010 (Signorange)	8004 (Kupferbraun)	8012 (Rotbraun)	9002 (Grauweiß)
3000 (Feuerrot)	8012 (Rotbraun)	8015 (Kastanbraun)	9010 (Reinweiß)
3002 (Karmisrot)	8015 (Kastanbraun)	4002 (Rotviolett)	
3013 (Tomatenrot)	4002 (Rotviolett)	4004 (Bordeauxviolett)	

- Grundstückeinfriedungen  
Als Grundstückeinfriedung zur öffentlichen Parkanlage sind ausschließlich lebende Hecken zulässig. Zäune sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,50 m hoch und transparent sind sowie zur Grundstückeinfriedung einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten und diese Abstandsfläche (zwischen Zune und Grundstücksgrenze) durch eine mind. 1,50 m hohe Gehölzpflanzung begrünt ist.

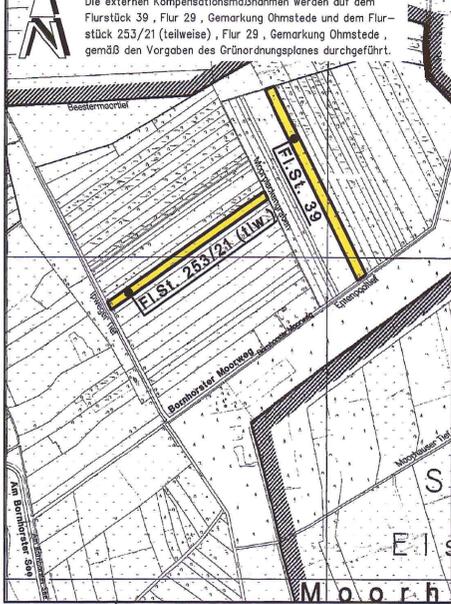
- Sonstige örtliche Bauvorschriften  
Im gesamten Plangebiet gelten folgende örtlichen Bauvorschriften:

- Grundstückeinfriedungen  
Als Grundstückeinfriedung zur öffentlichen Parkanlage sind ausschließlich lebende Hecken zulässig. Zäune sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,50 m hoch und transparent sind sowie zur Grundstückeinfriedung einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten und diese Abstandsfläche (zwischen Zune und Grundstücksgrenze) durch eine mind. 1,50 m hohe Gehölzpflanzung begrünt ist.

Oldenburg (Oldb.), den 27. Okt. 2003

**HINWEIS: M. 1 : 10000**

**Kompensationsflächen:**  
Die externen Kompensationsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 39, Flur 29, Gemarkung Ohmstedt und dem Flurstück 253/21 (teilweise), Flur 29, Gemarkung Ohmstedt, gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes durchgeführt.

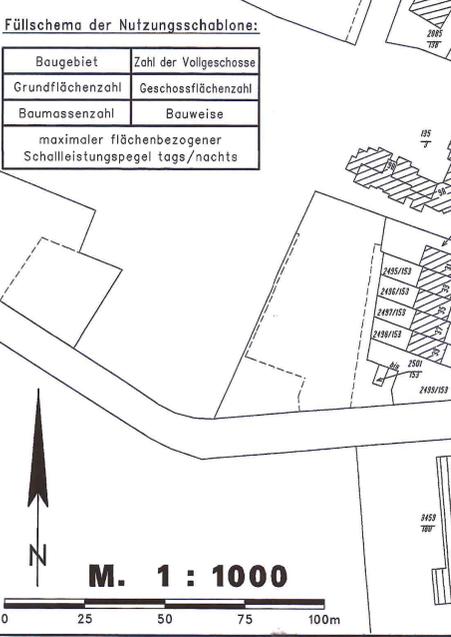


**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel tags/nachts	

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Baumassenzahl	Bauweise	maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel tags/nachts
WA 1 II	0,4	0,8	max.FH 11,5 m			
WA 3 II	0,35	0,8	max.FH 9,0 m			
WA 4 I	0,35	0,8	max.FH 9,0 m			
WA 5 I	0,3	0,8	max.FH 9,0 m			
GE e II	0,6	1,2	max.FH 12,0 m	FSP 57,5/42,5 dB(A)		

**M. 1 : 1000**



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- GE e eingeschränktes Gewerbegebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

**HINWEISE**

- Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 - zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnungsbaugesetz vom 22.04.1993
- Die Bezirksregierung Hannover, Dezernat 505, Kampfmittelbeseitigung teilt mit, dass die Auswertung der vorliegenden Luftbilder keine Bombardierung zeigen. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Minen, etc.) gefunden werden, ist die zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu benachrichtigen.

- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- FH=9,0 m Höhe baulicher Anlagen über einen Bezugspunkt (s. textl. Fests. § 2)
- o Offene Bauweise
- o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o nur Gruppen- und Doppelhäuser zulässig
- o maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel tags/nachts gemessen in dB (A)/qm
- o Baugrenze
- o Straßenbegrenzungslinie
- o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- o Verkehrsbereinigter Bereich
- o Fuß- und Radweg
- o Abwasserpumpe
- o Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung
- o = Parkanlage
- o RRH = Regenwasserrückhalteanlage
- o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- o zu erhaltende Bäume
- o Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- o St = Stellplätze
- o Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger

**DARSTELLUNGEN**

- o Abgrenzung des Lärmpegelbereiches II und III

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- o Umgrenzung von Schutzgebieten und Objekten im Sinne des Naturschutzrechts Zweckbestimmung
- o L = Landschaftsschutzgebiet (LSG OL-S 30)

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: Büro für Stadtplanung, Giesemann und Müller GmbH Eschenpitze 2, 28129 Oldenburg, Tel.: (0441) 59 38 55  
Oldenburg, den 27.10.2003  
*W. Giesch*

5. Vervielfältigungsvermerke  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 3 Gemarkung: Osternburg Maßstab: 1 : 1000  
Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 3, § 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 - Nds. VVSt. S. 187).  
am 26.7.2002, Az.: L 4 - 238 / 2002

6. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 05.07.2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Oldenburg (Oldb.), den 20.02.2003  
Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburg, Land Katasteramt Oldenburg  
*Eberhard*  
Unterschrift

7. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan O-678 sowie die örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.10.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Oldenburg (Oldb.), den 27.10.2003  
*Flauts*  
Stadtbaurat

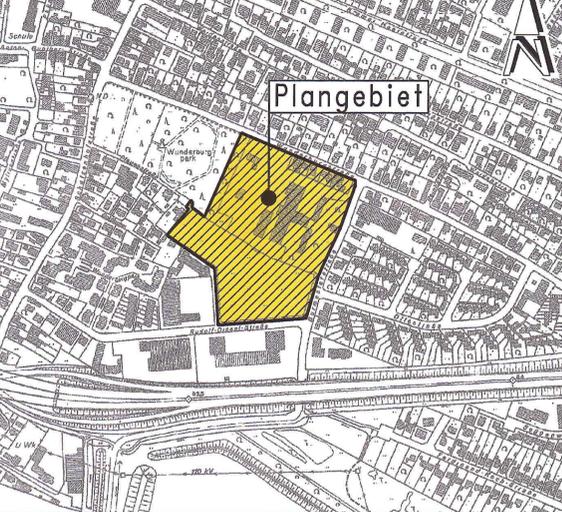
8. Im Anzeigebereich habe ich mit Verfügung (Az.: ) vom heutigen Tage unter Auflegen ( ) Maßgaben gemäß § 11 Abs. 3 BauGB - ausgenommen für die in dem Bebauungsplan besonders kenntlich gemachten Teile - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.  
Oldenburg (Oldb.), den  
Genehmigungsbehörde  
*Flauts*  
Stadtbaurat

9. Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.: ) aufgeführten Aufträgen / Maßgaben in seiner Sitzung vom beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Aufträge / Maßgaben vom bis öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.07.1985 - Nds. VVSt. S. 187) öffentlich bekanntgemacht.  
Oldenburg (Oldb.), den  
Stadtbaurat

10. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser - Ems bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan O-678 ist damit rechtsverbindlich.  
Oldenburg (Oldb.), den 27.10.2003  
*Flauts*  
Stadtbaurat

**STADT OLDENBURG**  
**DER OBERBÜRGERMEISTER**  
Fachdienst Stadtplanung und Städtebau

**ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000**



**RECHTSVERBINDLICH AB: 27.10.2003**

**Bebauungsplan O - 678**  
Mit örtlichen Bauvorschriften  
**M. 1 : 1000**

**" südlich Wunderburgstraße - westlich Burmesterstraße "**  
0678-End.Pic