

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER STADT OLDENBURG DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. W-697 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1**
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO, sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO, nicht zulässig.
- § 2**
Im Plangebiet gilt die abweichende Bauweise a. Es sind Gebäude mit einer Länge von höchstens 22 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
- § 3**
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowohl zwischen den straßenseitigen Baugrenzen als auch zwischen den 2 m und 3 m breiten Pflanzstreifen gemäß § 6 und den Baugrenzen nicht zulässig. Entlang der gemäß § 6 festgesetzten Hecke sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in einem Abstand von 1 m zur Hecke nicht zulässig.
- § 4**
4.1 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden, zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Die Traufhöhe von Dachaufbauten sowie des abgewalmten Teils bei Walmdach und Krüppelwalmdächern bleiben unberücksichtigt.
4.2 Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden, zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche (Oberkante Fahrbahnmitte) und der höchsten Gebäudekante.
- § 5**
Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In den überlaubten Flächen sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen u.ä., 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 Verkehrssicherungspflicht, sowie fachgerechte Pflegemaßnahmen. Die Bäume sind zu pflegen. Abgänge sind umgehend zu ersetzen. Bei dem Anpflanzen von Abgängen sind nur Arten gemäß der Artenliste (§ 8) zu verwenden. Bei den Neupflanzungen muß die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben mindestens 16 qm betragen.
- § 6**
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vollflächig mit standortgerechten Laubböhlern zu bepflanzen und zu pflegen. Die zu vorhandenen Nadelgehölze sind durch Laubbäume zu ersetzen. Auf der privaten Grünfläche sind heimische, standortgerechte Hecken zu pflanzen.
- § 7**
7.1 Die als anzupflanzen festgesetzten Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14/16 cm in 1 m Stammhöhe aufweisen. Die zukünftigen Baumstandorte können jeweils bis zu 2 m von den festgesetzten Standorten abweichen.
7.2 Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 500 qm ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm in 1 m Stammhöhe anzupflanzen und zu pflegen.
7.3 Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muß bei den Pflanzungen der o.g. Nm. 7.1 und 7.2 mindestens 16 qm betragen, wobei bei Pflanzungen in öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Befestigung des durchwurzelbaren Bereichs mit wassergebundener Decke oder Rasengittersteinen zulässig ist.
- § 8**
Nachfolgende Arten sind zu verwenden.
Keine der Arten sollte einen Menganteil größer als 20 % einnehmen.
Bäume
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stieleiche (Quercus robur)
Kastanie (Aesculus hippocastanum)
Eiche (Fraxinus excelsior)
Feldahorn (Acer campestre)
Rothbuche (Fagus sylvatica)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Birke (Betula pendula)
Sträucher
Schneeball (Viburnum lantana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Haselnuß (Corylus avellana)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Holunder (Sambucus nigra)
- § 9**
Für die Bauflächen, gemessen von der Straßenmitte der Edewechter Landstraße, wird passiver Schallschutz an Gebäuden festgesetzt. In diesen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenebene stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben, sowie von Büroräumen sind so auszuführen, daß sie den Anforderungen der DIN 4109 genügen. Dabei dürfen sie die, den folgenden Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämmmaße (vgl. Tab. 24 und 25 der DIN 4109) nicht überschreiten.
- | Abstand zur Straßenmitte der Edewechter Landstraße | Lärmpegelbereich |
|--|------------------|
| bis 30 m | IV |
| 30 m - 49 m | III |
- § 10**
Auf der Ersatzfläche sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzunehmen.
- § 11**
Zuordnung der Ersatzfläche sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Die Festsetzungen für Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 6, Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 7, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 11 (Ersatzfläche) und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 11 (Ersatzmaßnahmen), werden zu 65 % den Bauflächen und zu 35 % den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

HINWEISE

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BauNVO).
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig. Sie sind unverzüglich der Bezirksregierung Weser-Ems oder der Stadt Oldenburg anzuzeigen.
- Alltasten**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder Altlastenstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEM. PLANZV 1990

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet
2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Maß der baulichen Nutzung**
z.B. 0,30 Grundflächenzahl
FH 8,50m maximal zulässige Firsthöhe
TH 4,00m maximal zulässige Traufhöhe
- Bauweisen, Baugrenzen**
a abweichende Bauweise
Baugrenzen
- Verkehrsflächen**
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung:
P öffentliche Parkfläche
V verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen**
private Grünfläche
- Planungen und Nutzungsregelungen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
zu erhaltende Bäume
anzupflanzende Bäume
- Sonstige Planzeichen**
mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Grundstücke westlich zu 272/1; östlich zu 1650/271 und 271/8
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
z.B. TF 1 siehe textliche Festsetzung Nr. 1
Hinweise
Grenze des Lärmpegelbereiches III
Grenze des Lärmpegelbereiches IV



VERFAHRENSVERMERKE

- Entwurf und Verfahrensberatung
Projektleitung: Dipl.-Ing. L. Wenter
Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. M. Lux
Technische Mitarbeit: S. Bruns
Oldenburg (Oldbg.), den 26.02.1998
- Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.06.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans W-697 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.06.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.11.1997 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 18.12.1997 bis 23.01.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Oldenburg (Oldbg.), den 28.01.1998
- Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.07.1998 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 26.02.1998 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.03.1998 gegeben.
Oldenburg (Oldbg.), den 22.07.1998
- Der Rat der Stadt Oldenburg hat den Bebauungsplan W-697 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.07.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldbg.), den 22.07.1998
- Im Anzeigeverfahren habe ich mit Verfügung (Az. ...) vom heutigen Tage - unter Auflagen* / mit Maßgaben* gemäß § 11 Abs. 3 BauGB - ausgenommen für die in dem Bebauungsplan besonders kenntlich gemachten Teile*) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Oldenburg (Oldbg.), den ...
- Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom ... (Az. ...) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung vom ... zugestimmt. Der Bebauungsplan hat zuvor wg. der Auflagen/Maßgaben vom ... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht ortsüblich
Oldenburg (Oldbg.), den ...
- Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldbg.), den **31. Juli 1998**

STADT OLDENBURG
DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung - Abteilung 611

