Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan S-702, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Stand 23.01.90) nicht zulässig.

§ 2

Im Mischgebiet (MI) sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 sowie die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO, Stand: 23.01.90) nicht zulässig.

§ 3
Höhe der Gebäudeteile

Bezugspunkt für die Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg) gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

§ 4
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

1. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise sind offene Carportanlagen, sofern sie nicht parallel zur Haupterschließungsstraße und angrenzend an den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft errichtet werden, zulässig. Die offenen Carportanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche haben.

2. Private Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Einzelheiten regelt der Grünordnungsplan.

§ 5
Verkehrsflächen

Die Planstraßen sind als verkehrsberuhigte Straßen auszubauen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Haupterschließungsstraße) sind Pflanzinseln und Bäume vorzusehen.

§ 6
Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

In den südöstlich gelegenen Baugebieten (WA II) sind für die Außenbauteile von Wohn- und Schlafraumen folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung einzuhalten:

Kennzeichnung des Baugebietes	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	Erforderliches Schalldämmaß des Außenbauteiles für Wohngebäude
		[dB]
WA II	II	30

In Verbindung mit dem erforderlichen Schalldämmaß sind die Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 anzuwenden.

§ 7
Vegetations- und freiflachenbezogene Festsetzungen

1. Bei Stellplatzanlagen ist pro drei Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten.

2. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflanzungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Wasserspiegels, Verdichtungen oder 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 andere Anlagen. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen.

3. Alle neuen Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind in wassergebundener Form auszuführen. Um bestehenden Aufwuchs durch eine angepaßte Wegeführung weitestmöglich zu schonen, wird die Lage der in Grünflächen bzw. in Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft verlaufenden Wege in der Planzeichnung nicht auf der ganzen Länge festgesetzt, sondern nur angedeutet.

4. 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 gemäß den Ausführungen im Grünordnungsplan (GOP) durchzuführen. 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 Nr. 5 (Kompensationsmaßnahmen)

werden zu 80 % den Bauflächen,

und zu 20 % den öffentlichen Verkehrsflächen

zugeordnet.

§ 8

Parallel zum „Drielaker Kanal" (Verbandsgewässer II./III. Ordnung) ist ein Räumstreifen in einer Breite von 4,00 m von Anpflanzungen freizuhalten.

Oldenburg, den 20.07.1999

Stadt Oldenburg (Oldb) 219

Dr. Poeschel
Oberbürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA — Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten
- WA I/II — Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten und Geräuschvorbelastung
- MI — Mischgebiete
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - Einrichtungen und Anlagen:
  - Kindertagesstätte
- 0.4 — Grundflächenzahl
- (0.8) — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Höhe baulicher Anlagen: FH — Firsthöhe max.
- o — offene Bauweise
- (H) — nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- (P) — öffentliche Parkflächen
- Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen
  - Zweckbestimmung:
  - Nahwärme (BHKW)
- öffentliche Grünflächen
  - Zweckbestimmung:
  - Spielplatz / Bolzplatz
  - Sportplatz
  - RRH — Regenrückhaltung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- zu erhaltende Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
  - Zweckbestimmung:
  - St. — Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

HINWEISE

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geänd. durch Art.3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993

DARSTELLUNGEN

- Entfernung von Bäumen
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Richtfunkverb. der Dt.Telekom
- Gewässer II.Ordnung gem. § 67 Nds. Wassergesetz

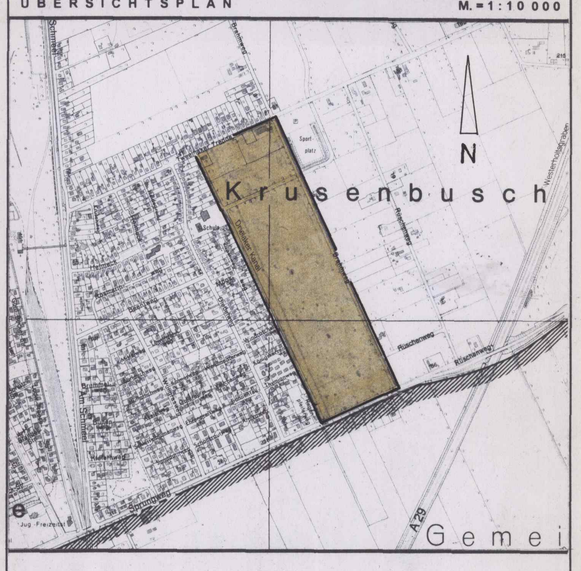
1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Amt für Stadtentwicklung u. Stadtplanung der Stadt Oldenburg(Oldb), Abt.611
   Amtsleiter / Stadtbaurat — Bearbeitet: Da — Gezeichnet: Schulz 08.99 — Geändert: — Geprüft: Abt.-Leiterin
2. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-702 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Stadtbaurat
3. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.03.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 14.04.1999 bis 17.05.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Oldenburg (Oldb), den 18.05.1999
   Stadtbaurat
4. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 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 ____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ____ gegeben.
   Oldenburg (Oldb), den ____
   Stadtbaurat
5. Verwelfältigungsvermerke
   Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 11, Maßstab 1:1000
   Erlaubnisvermerk: Verwelfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 3, § 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Niedersächs. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.85-Nds. GVBl. S. 187)
   am ____ Az. L4-303/99
6. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.06.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
   Oldenburg (Oldb), den 22.09.1999
   Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburg, Katasteramt Oldenburg
   Eberhardt
   Vermessungs- und Katasterbehörde Katasteramt Oldenburg Oldenburger Land
7. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken *) und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.07.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
   Oldenburg (Oldb), den 20.07.1999
   Stadtbaurat
   *) Nichtzutreffendes streichen
8. Im Anzeigeverfahren gabe 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 (Oldb), den ____
   Genehmigungsbehörde
   Unterschrift
   *) Nichtzutreffendes streichen
9. Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom ____ (Az. ____) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung vom ____ beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wg. der Auflagen/Maßgaben vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ____ ortsüblich bekanntgemacht.
   Oldenburg (Oldb), den ____
   Stadtbaurat
10. Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 BauGB am 06.08.1999 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekanntgemacht worden.
    Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
    Oldenburg (Oldb), den 06.08.1999
    Unterschrift

STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung-Abteilung 611

ÜBERSICHTSPLAN — M. = 1:10 000



RECHTSVERBINDLICH AB: 06.08.1999

BEBAUUNGSPLAN S-702

M. = 1:1 000

südl. Tweelbäker Tredde / östl. Drielaker Kanal