

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-710, 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) nicht zulässig.

§ 2
Höhe der Gebäude

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

§ 3
Garagen und Nebenanlagen

(1) Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünflächen bis zu einem Abstand von 3,00 m unzulässig.

§ 4
Verkehrsflächen

Zur Erschließung von Grundstücken kann die private Grünfläche in den festgesetzten Bereichen unterbrochen werden. Zulässig ist eine Zuwegung pro 2 Grundstücke mit einer Breite von max. 3,00 m.

§ 5
Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

In den Baugebieten WA I, WA II und MI sind für die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung einzuhalten:

Kennzeichnung des Baugebietes	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	Erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile für Wohngebäude [dB]
WA I	II	30
WA II und MI	III	35

§ 6
Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen

- Bei Stellplatzanlagen ist pro fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung anzupflanzen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss mindestens 16 m² betragen.
- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen 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 Anlagen 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 Baumscheiben muss mindestens 16 m² betragen.
- Vorhandene Gewässer (Gräben oder Teiche) sind zu erhalten. Die Böschungen dürfen nicht verändert werden. Bei Böschungsaufhöhungen sind die vorhandenen Grabenböschungen im Neigungsverhältnis 1 : 2 oder flacher zu verlängern und flächig durch Ansatz und/oder Anpflanzungen zu begrünen.
- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und den externen Kompensationsflächen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß den Ausführungen im Grünordnungsplan (GOP) durchzuführen. Sie bestehen im Grundsatz aus der Anlage von Gehölzpflanzungen. Die Maßnahmen außerhalb des Plangebietes bestehen im Grundsatz aus der Extensivierung von landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Die Flächen für Maßnahmen gem. Abs. 4, auch der externen Kompensationsmaßnahmen, werden

- zu 81 % den Bauflächen
- und zu 19 % den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

§ 7

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes S-486 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, den 19. Mai 2003

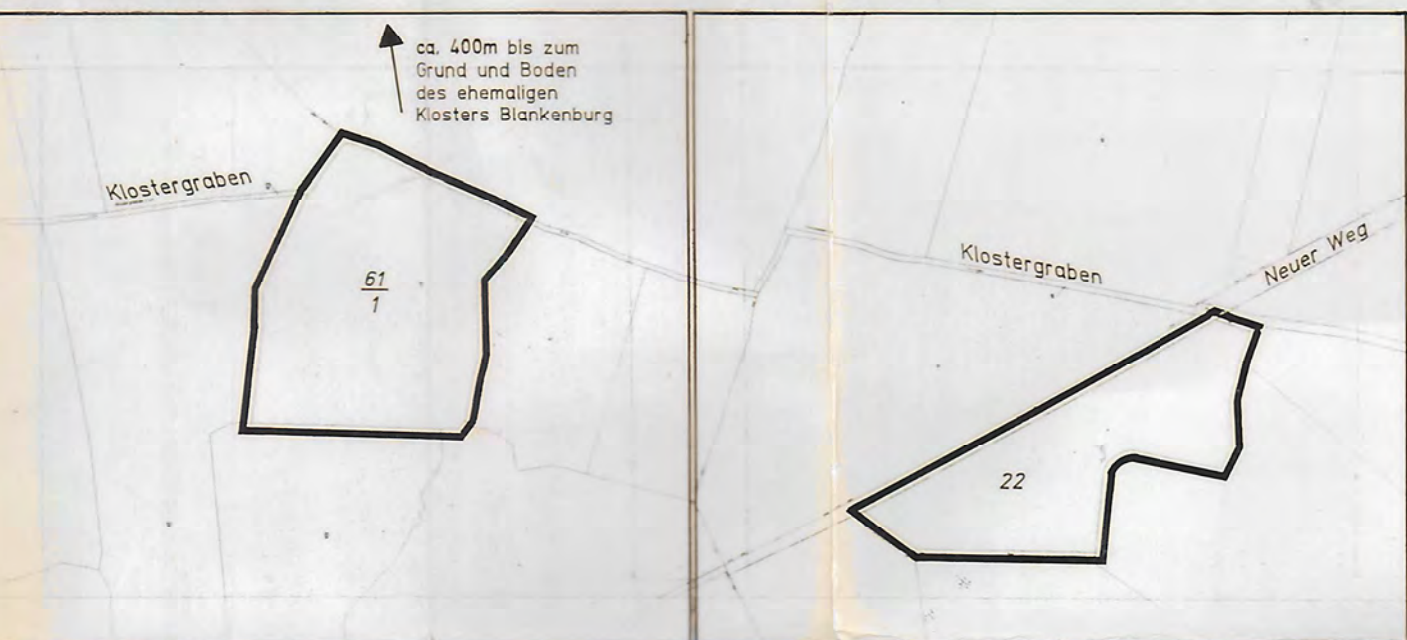
Wink
Oberbürgermeister



Lageplan Ersatzmaßnahmen M=1:5000

Gemarkung Osterburg
Flur 22
Flurstück 61/1

Gemarkung Osterburg
Flur 25
Flurstück 22



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- WA Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten
- WA III Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten und Geräuschvorbelastung
- MI Mischgebiet
- GEe Gewerbegebiet eingeschränkt
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschosflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- FH Firsthöhe baulicher Anlagen über NN
- H Höhe baulicher Anlagen max. 10,00 m (z. B. Bezug 4,00 m über NN)
- o nur Hausgruppen zulässig
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Abfall
- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung RRH Regenrückhaltung / o Spielplatz
- Wasserflächen
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- zu erhaltende Bäume
- anzupflanzende Bäume
- nicht zu erhaltende Bäume
- GSt Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
- GFL / GL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit / Anlieger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung und der zul. Lärmkontingenzierungsflächen
- Einfahrtsbereich
- private Grünfläche

HINWEISE

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 — zuletzt geändert durch Art 3 Investitionsrichterrichtungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993

Die Bezirksregierung Hannover, Dezernat 505, Kampfmittelbeseitigung teilt mit, daß die Gefahr des Vorhandenseins von Bombenblindgängern besteht. Aus Sicherheitsgründen wird die Sondernutzung durch geeignete Fachfirmen als baubegleitende Maßnahme empfohlen. Sollten im Rahmen dessen Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist die zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu benachrichtigen.

Bei konkreten Hinweisen auf Altlasten im Plangebiet ist die Untere Abfallbehörde zu informieren.

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 785/3, Flur 12, Gemarkung Osterburg, dem Flurstück 22, Flur 25, Gemarkung Osterburg, dem Flurstück 61/1, Flur 22, Gemarkung Osterburg gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes durchgeführt.

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind dies der Denkmalschutzbehörde zu melden. (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978)

DARSTELLUNGEN

- Fuß- und Radweg
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Besonders geschützte Biotop (gem. § 28a NNA)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachdienst Stadtplanung und Städtebau der Stadt Oldenburg (Oldb).

Bearbeitet: Da 10/00
Gezeichnet: Ni 10/00
Gezeichnet: Lue 04/03
Geprüft: Az 10/00

2. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-710 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.99 ortsbekannt gemacht worden.

3. Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.11.02 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 23.11.02 ortsbekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 2.12.02 bis 10.01.03 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Oldenburg (Oldb), den 13. Jan. 2003

4. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.03.99 dem 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 13.01.03 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 13.01.03 gegeben.
Oldenburg (Oldb), den 13. Jan. 2003

5. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Legenschaftskatasters und sind städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wegen und Plätzen vollständig nach (Stand von 1. Juni 1999) gezeichnet.
Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in der Ortskarte ist anzuhandeln möglich.
Oldenburg (Oldb), den 17. Okt. 2003

6. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Legenschaftskatasters und sind städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wegen und Plätzen vollständig nach (Stand von 1. Juni 1999) gezeichnet.
Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in der Ortskarte ist anzuhandeln möglich.
Oldenburg (Oldb), den 17. Okt. 2003

7. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19. Mai 2003 den Entwurf des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19. Mai 2003 beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 19. Mai 2003

8. Im Angebotsverfahren habe ich mit Verfügung (Az.) vom heutigen Tage unter Auflagen und Maßgaben (gemäß § 11 Abs. 3 BauGB) ausgenommen für die im Bebauungsplan besonders vorteilhaft gemachten Teile () die Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt gemacht.
Oldenburg (Oldb), den 20. Mai 2003

10. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 05. Sep. 2003 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb), den 05. Sep. 2003

STADT OLDENBURG
DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt 40 – Fachdienst Stadtplanung und Städtebau

ÜBERSICHTSPLAN M = 1:10 000

Twee We
Kruse

RECHTSVERBINDLICH AB: 05. September 2003

BEBAUUNGSPLAN S-710
M = 1:1 000

Am Bahndamm / Am Schmeel