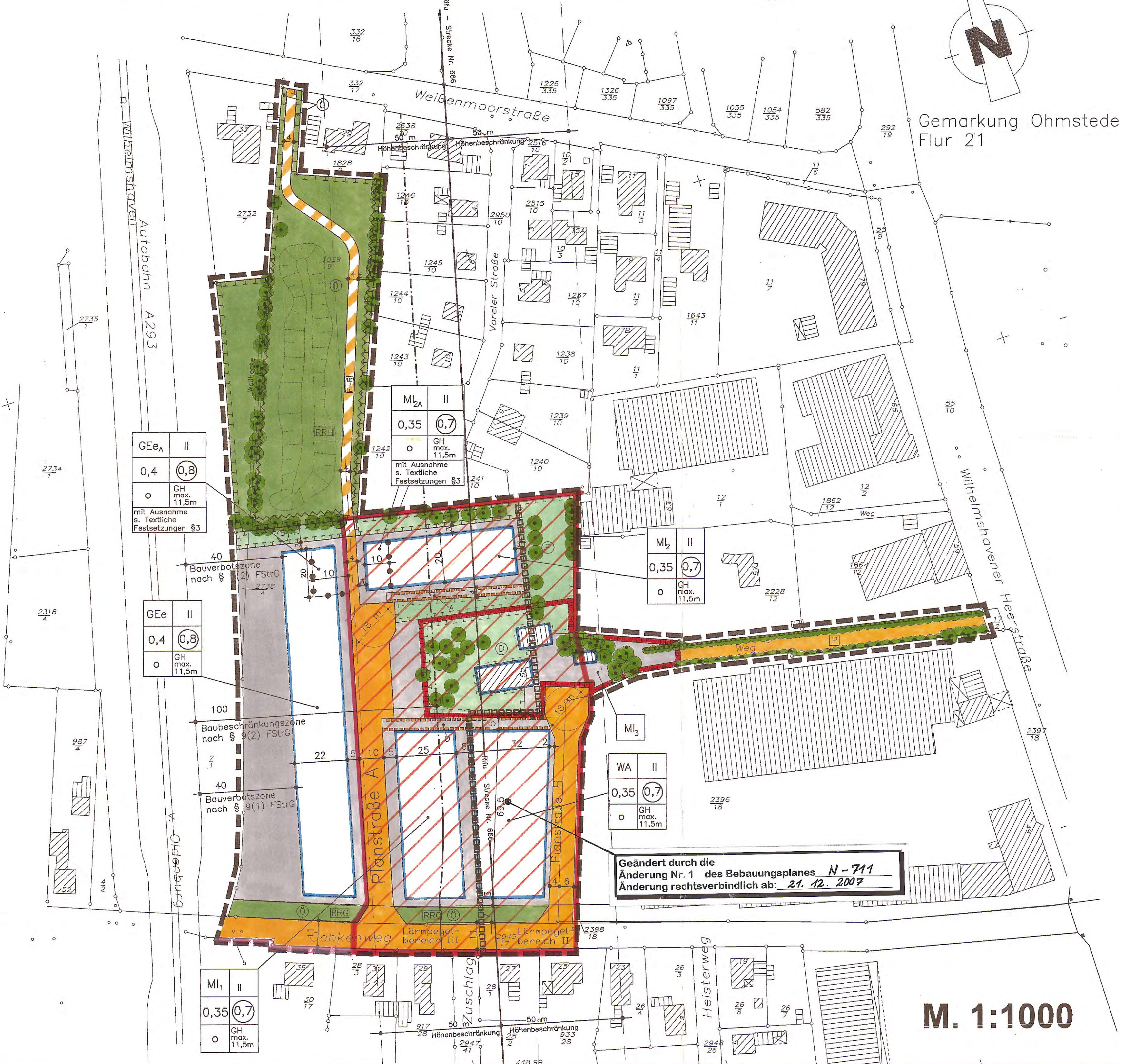


Stadt Oldenburg

B - Plan Nr. N-711 "Nördlich Gebkenweg"



Satzung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch I. V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der z. Z. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan N - 711, bestehend aus Planzeichnung und nachfolgenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE) und GEa) sind nur Betriebe bzw. Betriebsstellen zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE) und GEa) hat die Größe der Baugrundstücke mindestens 1.500 m² zu betragen.
- Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes und des Mischgebietes 2 mit der Bezeichnung A (GEa und M2 A) kann je Gebäude auf einem Teil von bis zu 1/4 der Grundfläche des Gebäudes eine Höhe von bis zu 15,00 m zugelassen werden. Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.
- Zwischen dem Mischgebiet 1 (M1) und dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Verbindungsgänge zwischen Gebäuden bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig, wenn diese Verbindungsgänge in der nicht überbaubaren Fläche nicht mit dem Erdboden verbunden oder auf ihm ruhend sind.
- Im Plangebiet, in dem Lärmpegelbereichen II und III, sind folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 einzuhalten:
 Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärmpegel 56 - 60 dB(A):
 für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliches: 30 dB
 für Büroräume und ähnliches: 25 dB
 Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A):
 für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliches: 35 dB
 für Büroräume und ähnliches: 30 dB
- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen. Die Maßnahmen bestehen im Grundsatz in der naturnahen Anlage der erforderlichen Regenrückhalteanlagen, der Entwicklung von extensiven Grünflächen und der Erhaltung und Entwicklung von Obstwiesen. Die Durchführung hat nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zu erfolgen.
- Pro 200 m² neu verlegter öffentlicher Verkehrsfläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbau, mit einem in 1 m Höhe gemessenen Stammumfang von 16 cm - 18 cm, zu pflanzen. Die Durchführung hat nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zu erfolgen.
- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume und die als zu erhalten festgesetzte Hecke dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überbauten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Wasserspiegels, Verdichtungen und 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 anderer Anlagen. Eingriffe in festgesetzte Baum- und Heckenbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen.
- Pro 200 m² verlegter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbau (Hochstamm) entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes auf dem Grundstück anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Das Regenrückhaltebecken ist naturnah mit wechselnden, flachen Böschungsebenen herzustellen. Teilflächen sind mit standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Durchführung hat nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zu erfolgen.

Nachrichtliche Übernahmen

- Ein Teilbereich des Bebauungsplanes liegt in der Bauverbotszone, bzw. Bauerschrankezone, gem. § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Die Vorschriften des FStrG sind zu beachten.
- Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG. Die maximal zulässige Bauhöhe von 40 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

Hinweise

- Für den Bebauungsplan ist nach § 9 Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) die Ausnahmegenehmigung vom § 9 Abs. 2 FStrG generell erteilt. Innerhalb der Bauerschrankezone gem. § 9 (2) und (6) FStrG sind Anlagen der Außenwerbung mit Sichtrichtung zur Autobahn nicht zugelassen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDschG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Lötter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDschG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Die externen Kompensationsmaßnahmen werden anteilig auf dem Flurstück 233/21, Flur 29, Gemarkung Ohmstede gemäß der Vorgabe des Grünordnungsplanes durchgeführt. Sie bestehen im Grundsatz aus einer extensiven Grünlandnutzung.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- WA Allgemeine Wohngebiete
- GE Gewerbegebiete
- MI Mischgebiete

Grundflächenzahl GRZ	z.B.	0,35
Geschoßflächenzahl GFZ	z.B.	0,7
Zahl der Vollgeschosse	z.B.	II
Gebäudehöhe GH	z.B.	11,5 m

- Offene Bauweise
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Private Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Regenrückhaltung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- zu erhaltender Baum
- zu erhaltende Hecke
- zu pflanzende Hecke (Buche oder Hainbuche)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

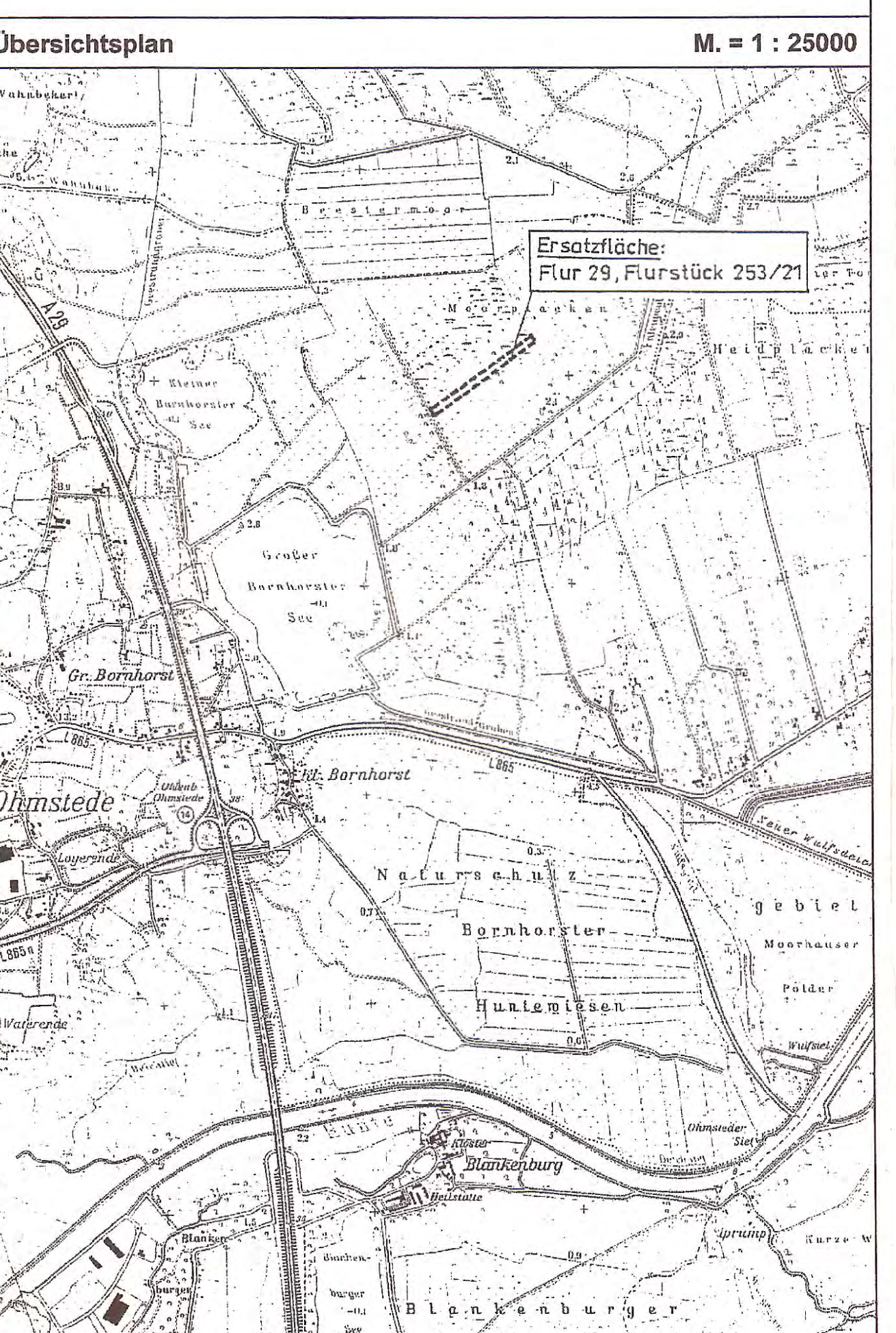
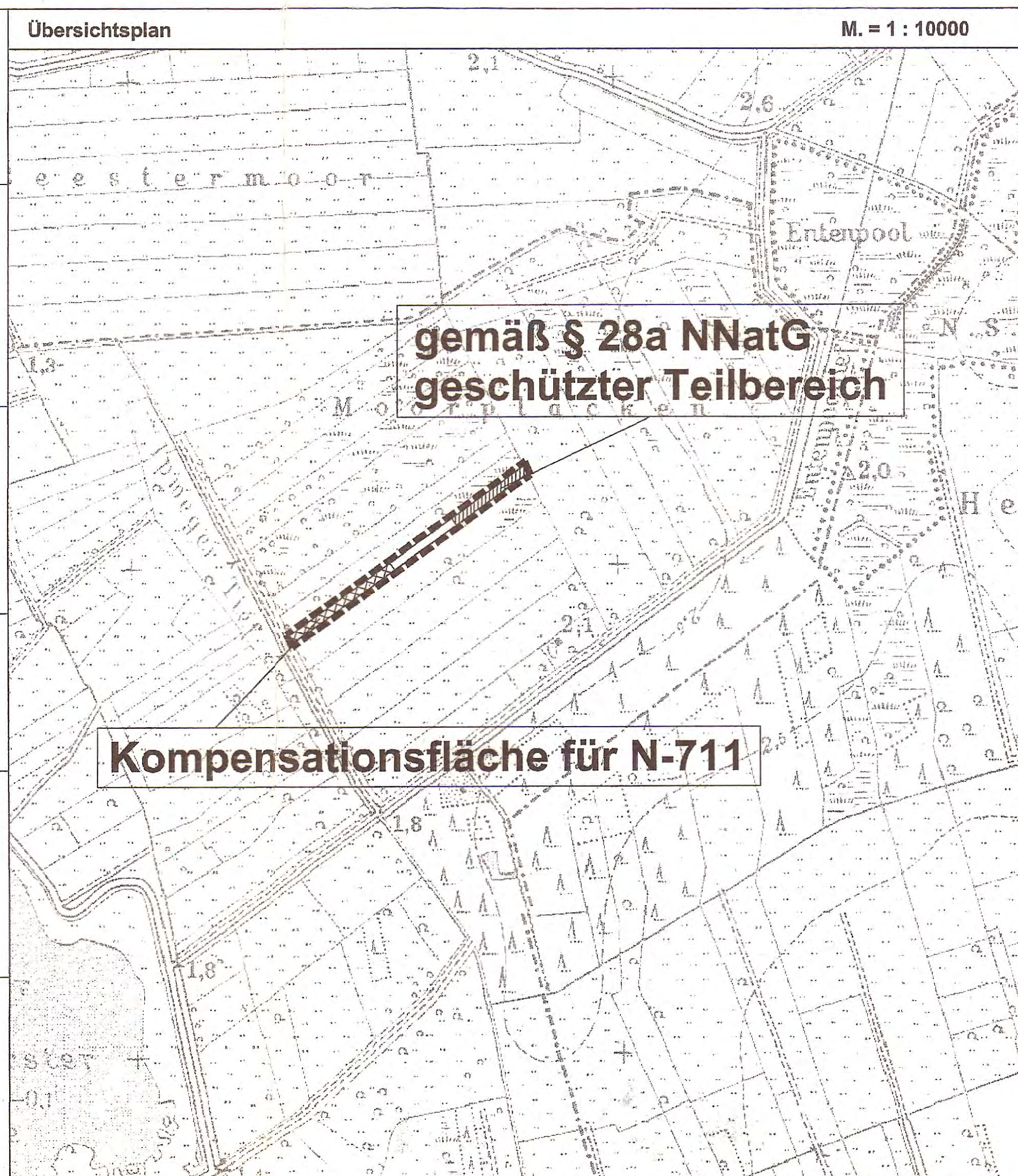
DARSTELLUNGEN

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom
 Wallecke (gem. § 33 NNatG)
 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro INGW.	2. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes N-711 beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.06.1998 erteilt worden.
3. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.02.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ordnung und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.03.2001 erteilt. Entsprechend beantragt. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vor dem 19.03.2001 die 19.04.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	4. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.04.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Dien Betreffenden im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.04.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.04.2001 gegeben.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach Prüfung der Bedenken 1 und Anmerkungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.08.2001 beschlossen.	6. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.03.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Dien Betreffenden im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.04.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.04.2001 gegeben.
7. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.08.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Dien Betreffenden im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.04.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.04.2001 gegeben.	8. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.03.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Dien Betreffenden im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.04.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.04.2001 gegeben.
9. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.03.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Dien Betreffenden im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.04.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.04.2001 gegeben.	10. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.03.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Dien Betreffenden im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.04.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.04.2001 gegeben.



STADT OLDENBURG
 DER OBERBÜRGERMEISTER
 Fachbereich 32, Fachdienst Stadtplanung und Städtebau

Übersichtsplan M. = 1 : 5000

Rechtsverbindlich ab: 10. Mai 2002

Bebauungsplan Nr. N-711
 M. = 1 : 1000
Nördlich Gebkenweg

INGWA
 Hohenstr. 18, 26135 Oldenburg
 Tel.: (0441) 92696-0
 Fax: (0441) 92696-29

Datum: 26.07.2001
 Projekt: 26125-1
 Blatt-Nr.: 1
 Blatt-Größe: 0,80x0,87