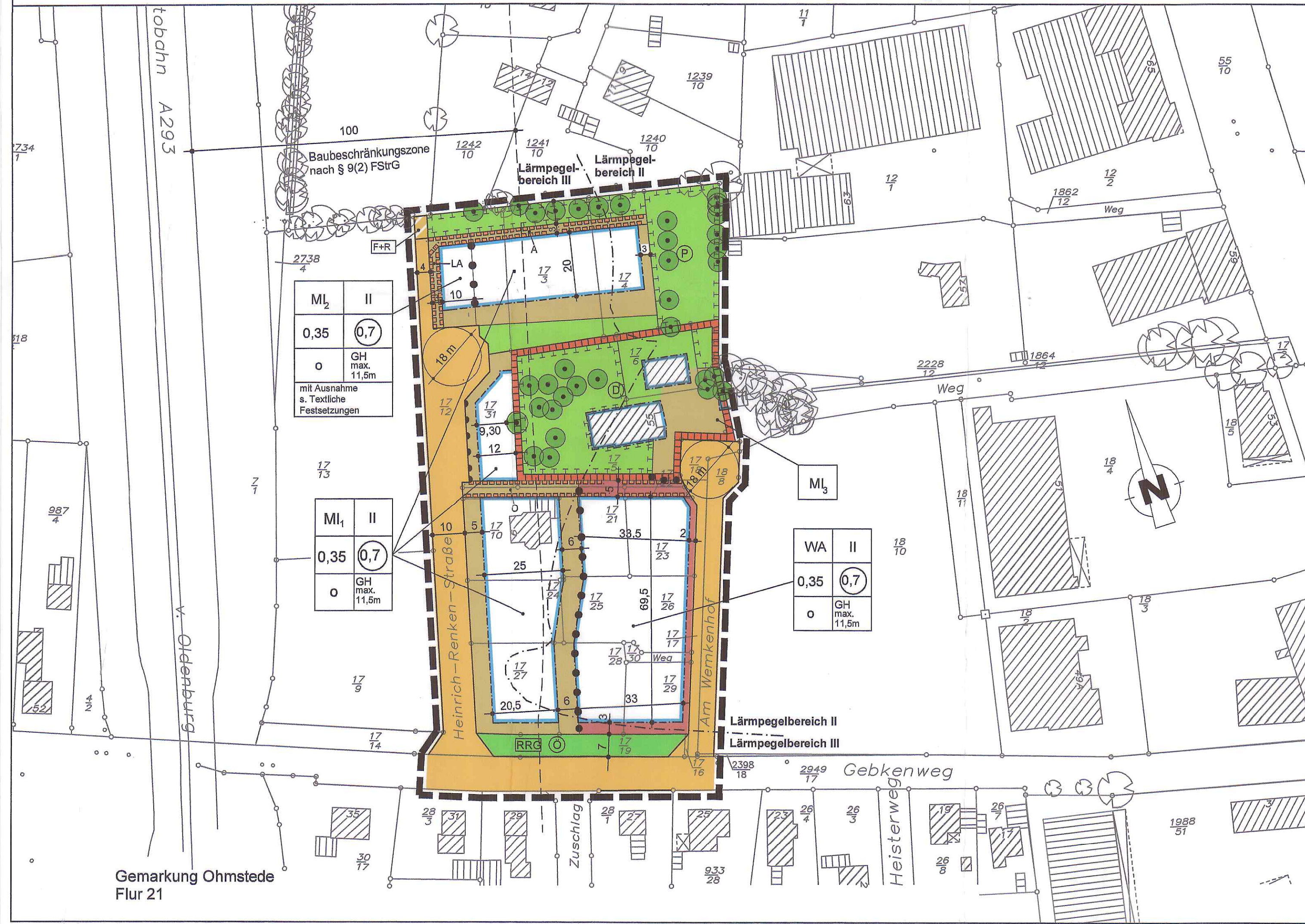


STADT OLDENBURG

Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-711 (nördlich Gebkenweg)



Satzung
 betr. Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N - 711 für einen Bereich nördlich des Gebkenweges.
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch i. V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den z. Z. geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diese Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N - 711, bestehend aus Planzeichnung und nachfolgenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebädefront.

§ 2 Innerhalb des Mischgebietes 2 (MI2) kann ein Gebäude auf einem Teil von bis zu 1/4 der Grundfläche des Gebäudes eine Höhe von bis zu 15,00 m zugelassen werden.

§ 3 Zwischen dem Mischgebiet 1 (MI1) und dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf der nicht überbaubaren Fläche 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.

§ 4 Im Plangebiet, in den 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 ähnliche Räume: 30 dB
 für Büroräume und ähnliche Räume: 25 dB

Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A):
 für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche Räume: 35 dB
 für Büroräume und ähnliche Räume: 30 dB

§ 5 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 Entwicklung einer extensiv genutzten Obstbaumwiese. Die Durchführung hat nach Maßgabe der Begründung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan N-711 zu erfolgen.

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden anteilig auf dem Flurstück 253/21, Flur 29, und den Flurstücken 310/13 und 310/19, Flur 33, jeweils Gemarkung Ohmstede gemäß der Vorgabe der Begründung durchgeführt. Sie bestehen im Grundsatz aus einer extensiven Grünlandnutzung, bzw. dem Anpflanzen von Bäumen.

§ 6 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 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 Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen.

§ 7 Pro 200 m² versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbaum (Hochstamm) entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan N-711 auf dem Grundstück anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 8 Auf den privaten Grünflächen, die nicht zugleich Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind, sind durchsichtige (i. S. von § 12 a Abs. 2 Nr. 1 Niedersächsischer Bauordnung) Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,9 m über Geländeoberfläche zulässig. Auf der privaten Grünfläche des Flurstückes 17/6 sind Wege und Terrassen bis zu einer Fläche von 80 m² zulässig.

§ 9 Zu Gunsten des Flurstückes 17/31 wird auf dem Flurstück 17/21, an der nördlichen Grundstücksgrenze, ein Geh- und Fahrrecht in einer Breite von 3 m und einer Tiefe von 17,50 m ab der Heinrich-Renzen-Straße (Flurstück 17/12) festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahmen

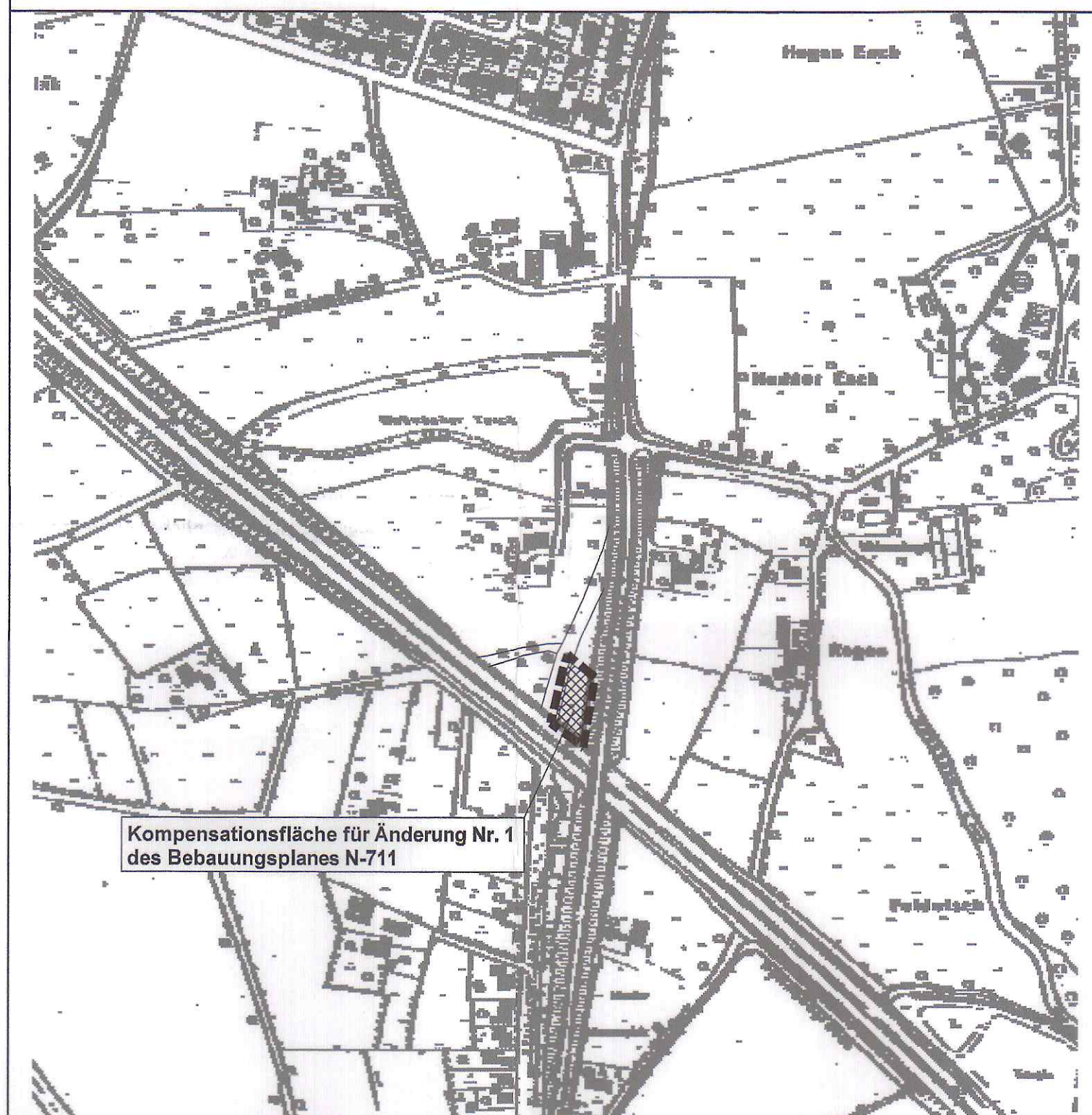
§ 1 Ein Teilbereich des Bebauungsplanes liegt in der Baubeschränkungzone gem. § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Die Vorschriften des FStrG sind zu beachten.

Hinweise

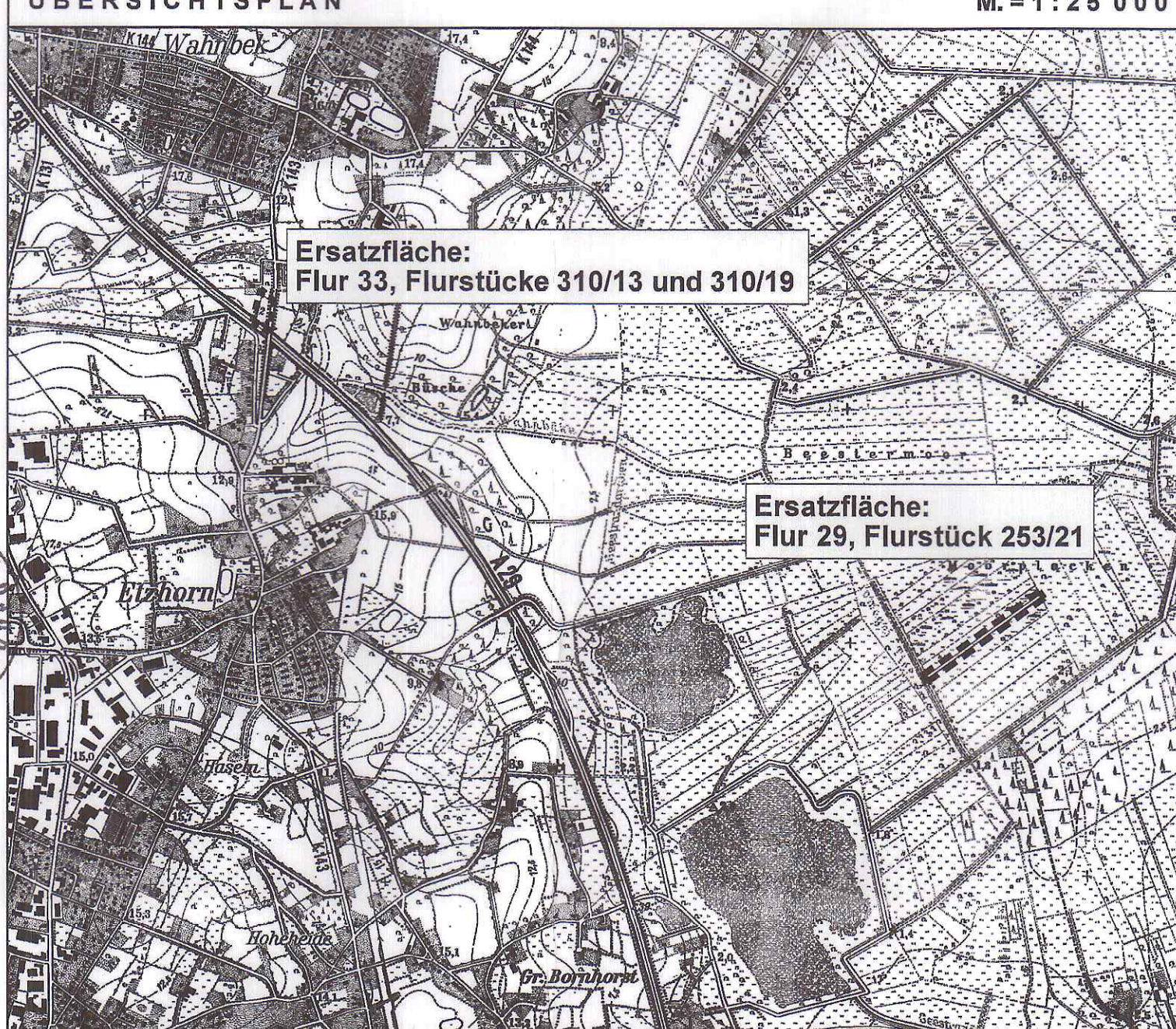
§ 1 Für den Bebauungsplan ist nach § 9 Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) die Ausnahmegenehmigung vom § 9 Abs. 2 FStrG generell erteilt. Innerhalb der Baubeschränkungzone gem. § 9 (2) und (6) FStrG sind Anlagen der Außenwerbung mit Sichtrichtung zur Autobahn nicht zugelassen.

§ 2 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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 einer Denkmalbehörde oder der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 10 000



ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 25 000



1. Der Entwurf der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-711 wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro: **INGWA**

Bearbeitet: Schnitker Gezeichnet: CAD-Service Stolze & Werner Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb): Fachdienstleiter Amtsleiter

2. Der VA der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-711 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

3. Der VA der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 14.03.2005 dem Entwurf der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-711 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung Nr. 1 und die Begründung haben vom 24.03.2005 bis 27.04.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

4. Der VA der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-711 und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.

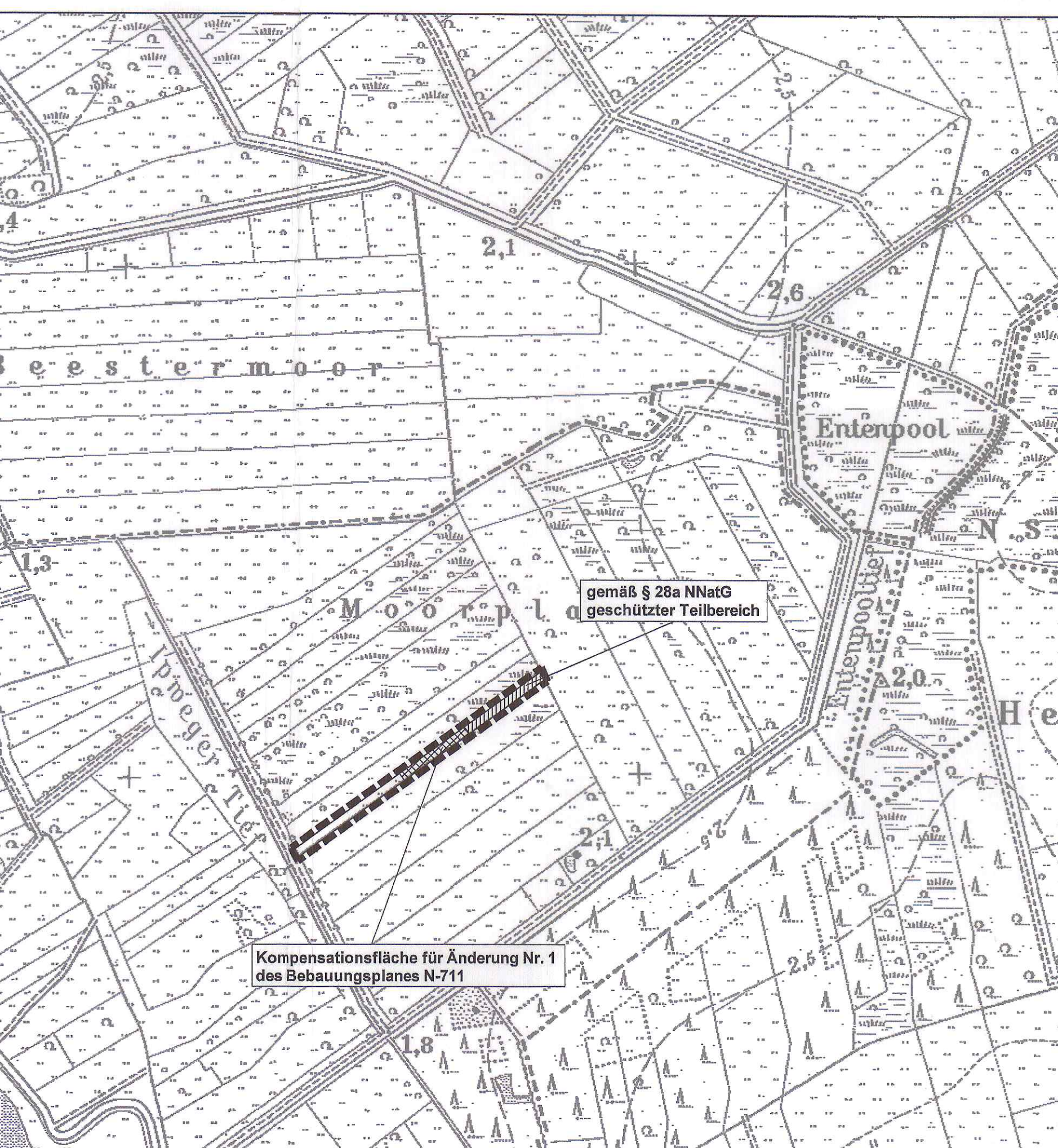
5. Vervielfältigungsvermerk Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur: 21 OHMSTED E, Maßstab: 1:1000 Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 3, § 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.85-Nds. GVBl. S. 167) am: ... Az: ...

6. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.07.2007). 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.

7. Der Rat der Stadt hat der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-711 (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB) in seiner Sitzung am 29.05.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 11.12.2007 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekanntgemacht worden.

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 10 000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Allgemeine Wohngebiete
- 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
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- zu erhaltender Baum
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Zu Gunsten
 - des OOV
 - der Anlieger
 - Leitungsrecht Anlieger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

DARSTELLUNGEN

- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

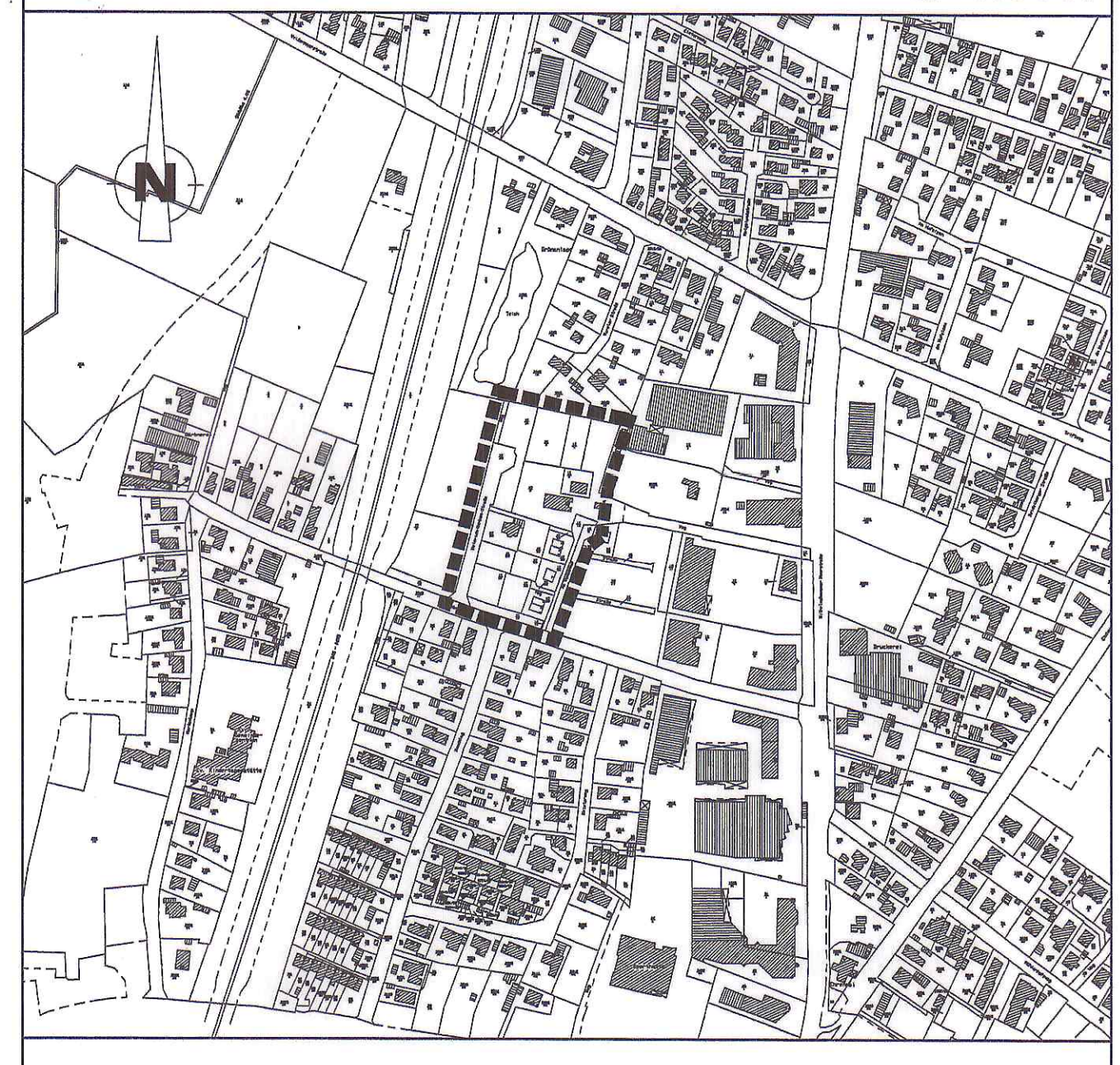
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Abgrenzung der Baubeschränkungzone nach § 9 (2) FStrG

STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Fachdienst Stadtplanung und Städtebau

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5 000



RECHTSVERBINDLICH AB: 11.12.2007

Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-711 (nördlich Gebkenweg)

M. = 1 : 1 0 0 0

INGWA
 Bremer Str. 18, 26135 Oldenburg
 Tel.: (0441) 92998-0
 Fax: (0441) 92998-29

Datum: 15.02.2005
 Projekt: 26122-46
 Blatt-Nr.: 1
 Blatt-Größe: 0,73x0,85