Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan N-729, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Stellplätze und deren Zuwegungen sind nur in wasserdurchlässigen Materialien (Fugensteine, wassergebundene Wegedecken etc.) herzustellen.

§ 2

1. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen, Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen oder Veränderungen des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtungen 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 u. a. Anlagen.

2. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss bei Neupflanzungen mindestens 16 m² betragen.

3. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von je 1,50 m zeitgleich mit der Realisierung der Bauvorhaben standortheimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Als Gehölzarten sind ausschließlich nachfolgende Arten als Sträucher oder Heister, mindestens 60 - 100 cm, verpflanzt, zu verwenden: Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Frangula alnus). Die vorgenannten Arten sind in Mischung anzupflanzen, so dass jede Art einen Anteil von mindestens 5 % an der Gesamtpflanzung aufweist.

4. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur Anpflanzungen von Buchen oder Hainbuchen zulässig.

5. Für die zur Anlage der Gemeinschaftsverkehrsfläche am Bürgerbuschweg, Flurstück 70/3, erforderliche Fällung einer Buche im Zufahrtsbereich müssen zur Kompensation des verloren gehenden Kronenvolumens auf dem vom Eingriff betroffenen Grundstück acht Buchen als Hochstämme, Stammumfang 16/18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die Anpflanzungen haben zeitgleich mit der Fällung zu erfolgen und Ausfälle sind zu ersetzen.

§ 3

Vorhandene Gräben und Grüppen müssen erhalten bleiben.

Oldenburg, 19. Juni 2001

Stadt Oldenburg (Oldb)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- WA / ZWo — Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- 0 4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
- zu erhaltende Bäume
- zu erhaltende Hecken
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Zweckbestimmung:

GV — Gemeinschaftsverkehrsflächen

HINWEISE

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

DARSTELLUNGEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

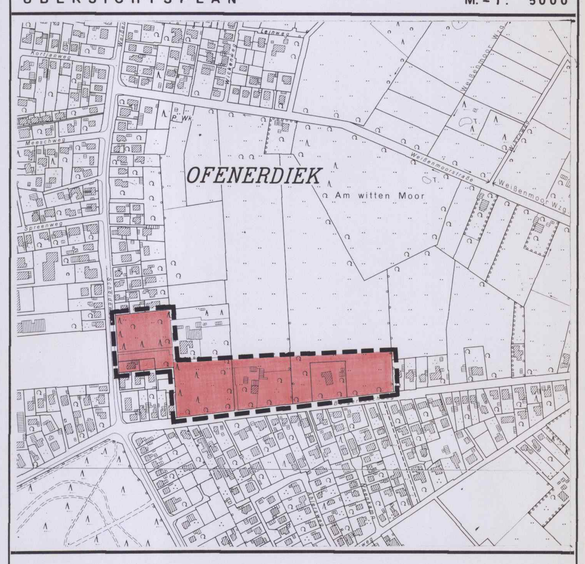
1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachdienst Stadtplanung und Städtebau der Stadt Oldenburg (Oldb)
   Bearbeitet: N-H
   Gezeichnet: Schü
   Geändert:
   Geprüft:
   i.V. Fachdienst-Leiter — Stadtbaurat — Abt.-Leiter
2. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes N-729 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Stadtbaurat
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. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurfdes Bebauungsplanes und die Begründung haben vom: 12.03.2001 bis 11.04.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Oldenburg (Oldb), den 12.04.2001
   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. Vervielfältigungsvermerke
   Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur 20 Gem. Ohmstede
   Maßstab: 1:1000
   Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 3, § 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.85-Nds. GVBl. S. 187)
   am _____ Az: L4-37/2000
6. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.01.2000). Es 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 9.07.2001
   Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburg
   Katasteramt Oldenburg
   Eberhardt
   Vermessungs- und Katasterbehörde Katasteramt Oldenburg
7. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan mit den vorgebrachten Bedenken *) und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
   Oldenburg (Oldb), den 19.06.2001
   Stadtbaurat
   *) Nichtzutreffendes streichen
8. Im Anzeigeverfahren habe ich mit Verfügung (Az.: _____) vom heutigen Tage
   - unter Auflagen *) und 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 19. Okt. 2001 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekanntgemacht worden.
    Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
    Oldenburg (Oldb), den 19. Okt. 2001
    Unterschrift

STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Fachbereich 32 – Fachdienst Stadtplanung und Städtebau

ÜBERSICHTSPLAN — M. = 1 : 5000



RECHTSVERBINDLICH AB: 19. Okt. 2001

BEBAUUNGSPLAN N-729

M. = 1 : 1 000

Bürgerbuschweg / Scheideweg