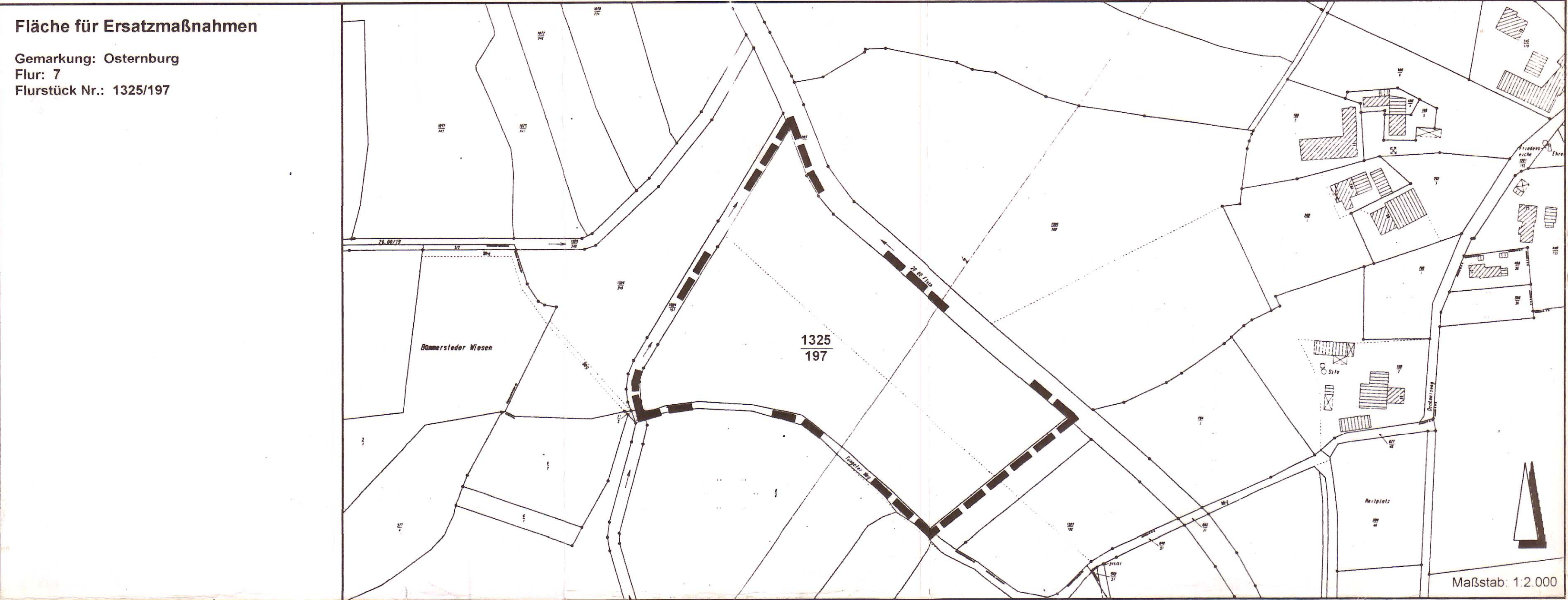


Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA: allgemeine Wohngebiete
 - WA (2 WO): allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen
 - (hatched): nicht überbaubare Fläche
 - (dotted): überbaubare Fläche
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0.4: Grundflächenzahl (GFZ)
 - 0.8: Geschossflächenzahl (GRZ)
 - z B I: Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - (dashed): offene Bauweise
 - (solid): Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
 - (dotted): Flächen für den Gemeinbedarf
 - (cross-hatched): Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen**
 - (yellow): Straßenverkehrsfläche
 - (orange): Straßenbegrenzungslinie
 - (yellow with diagonal lines): Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - V: verkehrsberuhigter Bereich
 - P: öffentliche Parkplätze als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche
 - (green with diagonal lines): Verkehrsgrün als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche
 - (orange with diagonal lines): Fuß- und Radweg
- Grünflächen**
 - (green): öffentliche Grünfläche
 - (dotted): Spielplatz
 - RRB: Regenrückhaltebecken
 - (yellow-green): private Grünfläche
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
 - (green with diagonal lines): Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - (dotted): Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - (dotted): Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - (dotted): Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - (green circle): zu erhaltender Baum
 - (green circle with dot): anzupflanzender Baum
- Sonstige Planzeichen**
 - (dashed): Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - (dotted): Leitungsrecht zugunsten des OÖVV
 - (dotted): Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - C: Stellplatz für Container
 - GGa: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier Gemeinschaftsgaragen
 - (cross-hatched): Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - (circle with cross): Einzelbäume außerhalb des Plangebietes



Nachrichtliche Hinweise

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art.3 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993

Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Altlastenverdachtsfläche bekannt. Auf dem Altstandort Buemmersteder Tredde 15 wurde von 1955 bis 1981 eine Tankstelle betrieben. Eine im Vorfeld durchgeführte Nutzungsrecherche und Gefährdungsabschätzung hat den Altlastenverdacht bisher nicht bestätigt. Im Zuge künftiger Baumaßnahmen sind die noch im Boden vorhandenen Tankanlagen ordnungsgemäß auszubauen und zu entsorgen. In diesem Rahmen sind Kontrollproben der Baugrube durchzuführen. Sollten bei den geplanten Bau- oder Erschließungsarbeiten sonstige Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen i. S. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich die Stadt Oldenburg - untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Toncherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14(1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 405 -Archäologische Denkmalfolge-, oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14(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.

Externe Kompensation
Die externen Kompensationsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 1325/197 der Flur 7 in der Gemarkung Osternburg gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans durchgeführt. Sie bestehen aus der Extensivierung der landwirtschaftlichen Flächen.

Aufgrund des §1(3) und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des §40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan S-740, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach §4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

§ 2 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO nicht zulässig.

§ 3 Bäume
(1) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überbauten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder Grabenverfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Erschließungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen sowie Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen und Wege und die Erstellung der Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen und der mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen. Pro Baum ist eine durchwurzelbare Fläche von mindestens 16 m² erforderlich.
(2) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze gemäß Pflanzschema und Pflanzliste des Grünordnungsplans zulässig.
(3) Pro 200m² neuversiegelter öffentlicher Verkehrsfläche ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe: 16-18 cm) anzupflanzen und zu erhalten. Die Durchführung hat nach Maßgabe des GOP zu erfolgen. Die innerhalb der Verkehrsfläche festgesetzten Bäume sind anzuzählen.

§ 4 Grünflächen
Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche herzustellenden Wegeverbindungen sind mit wassergebundener Decke in einer Breite von maximal 2,50 m herzustellen.

§ 5 Oberflächenwasser
Jede 100 m² Grundstücksfläche sind 1,80 lfdm Sickergräben (Querschnitt b/h=0,8/0,5m, Überdeckung ca. 50 cm, Forenanteil der Kiestüllung 35%, Durchmesser des perforierten Sickerrohrs 150 mm) herzustellen. Weitere Angaben erfolgen in der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde (z.B. Bodenaustausch, Beseitigung von undurchlässigen Bodenschichten, Aufhöhung etc.). Eine Bepflanzung des Grabenbereichs mit Gehölzen ist unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

(Rechtsgrundlage: §§ 56, 97 und 98 NBauO)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zulässig. Ausgenommen sind Garagen gemäß §12 und untergeordnete Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sowie Dächer, die für eine Dachbegrünung vorgesehen sind.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für die Eindeckung der geneigten Dächer nur unglasierte Tonziegel oder Beton-Dachsteine in allen Farben, ausgenommen Gelb-, Weiß-, Blau- und Grünblau, zulässig. Ausgenommen sind Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien (Solar-Dächer) sowie Dächer, die für eine Dachbegrünung vorgesehen sind.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind sichtbares Mauerwerk und Gefache aus rot-braunem Verbländmauerwerk herzustellen. Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO und offene Kleingaragen (Carports) können auch aus Holz erstellt werden.

17. Juni 2002
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom
Planungsbüro TÖTING-LUDWIG
Walterruch 43 26129 Oldenburg
Telefon/Fax: (0441) 95709-27/-28
Oldenburg, den 28.06.2002
K. K.
Planverfasser
- Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans S-740 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am 15.08.2001 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
Oldenburg (Oldb), den 13.05.2002
iv. J. G. K.
Stadtbaurat
- Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.03.2002 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.03.2002 ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 08.04.2002 bis 10.05.2002 gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Oldenburg (Oldb), den 28.06.2002
iv. J. G. K.
Stadtbaurat
- Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans 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
- Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur 7
Maßstab: 1:1.000
Erlaubnisvermerk: Gemarkung Osternburg
Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs.3, § 13 Abs.4, § 19 Abs.1 Nr.4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 -Nds. GVBl. S. 187)
am Az.
- Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.03.01). 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.
Cloppenburg, den 28.06.2002
W. Timmen
Dipl.-Ing. Timmen OBV
- Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 17.06.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 17.06.2002
iv. J. G. K.
Stadtbaurat
- Der Satzungsbeschluss ist gemäß §10 BauGB am 28.06.2002 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb), den 28.06.2002
Kaden
Unterschrift

STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Stadtplanung und Städtebau

ÜBERSICHTSPLAN 1:10.000

RECHTSVERBINDLICH AB: 28.06.2002

BEBAUUNGSPLAN S-740

Südlich Otto-Wels-Strasse