Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Bebauungsplan S-745 A, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

§ 1
Art der Nutzung

(1) In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

(2) Auf den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziales, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind zulässig:

1. der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen,
2. die für die zulässigen Hauptnutzungen dienenden Stellplätze,
3. Personalwohnungen und Personalwohngebäude.

(3) Auf den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind zulässig:

1. der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen und
2. die für die zulässigen Hauptnutzungen dienenden Stellplätze.

Ausnahmsweise können in den Obergeschossen folgende Nutzungen zugelassen werden:

1. Wohnen,
2. die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

(4) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur zulässig:

1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Gebäude und Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

(1) Die festgesetzten Höhen für die baulichen Anlagen beziehen sich auf den mittig vor der Einmündung der Hauptbeschließungsstraße in die Straße Am Bahndamm festgesetzten Höhenbezugspunkt 8 mit der Höhe 3,50 m Normalhöhennull (NHN). Die genaue Lage des Höhenbezugspunktes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

(2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 ist bei Satteldächern ausnahmsweise eine Firsthöhe von 9,50 m zulässig.

(3) Für Flachdächer gilt in den Bereichen, für die eine Traufe- und Firsthöhe festgesetzt wird, als maximale Gebäudehöhe die festgesetzte Traufhöhe.

(4) Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen ist nur ausnahmsweise für untergeordnete Dachaufbauten und technische Anlagen um bis zu 0,50 m zulässig.

(5) Bei Hausgruppen ist bei den zwischen den Endhäusern gelegenen Grundstücken eine Erhöhung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten und von Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 zulässig.

(6) Das Geschoss von Tiefgaragen ist nicht auf die maximale Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

§ 3
Abweichende Bauweise

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 sind die Wohn- und Nebengebäude zur Ermöglichung besonderer Wohnformen in der abweichenden Bauweise a1 um eine gemeinschaftlich genutzte Freifläche zu gruppieren (Wohnhof). In der abweichenden Bauweise a1 ist es zulässig, die Hauptgebäude mit einer Seite jeweils auf einer Grundstücksgrenze zu errichten und durch dazwischen gestellte Nebenanlagen aneinander zu binden. (Kettenhausbebauung). Zusätzlich kann ausnahmsweise die Unterschreitung des Grenzabstandes an einer Grundstücksgrenze bis auf 1,50 m zugelassen werden.

Das Errichten von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern, die nicht in Wohnhöfen gruppiert sind, kann in den Wohngebieten WA 7 ausnahmsweise zugelassen werden. In diesem Fall gilt die offene Bauweise.

(2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 10 sind in der abweichenden Bauweise a2 Hausgruppen mit einer Gesamtlänge von über 50 m zulässig.

(3) Auf den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung soziales, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind in der abweichenden Bauweise a3 Gebäude mit einer Gebäudelänge von über 50 m zulässig.

§ 4
Stellung baulicher Anlagen

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung ist für die Hauptfraufkanten und Hauptfirste einzuhalten. Ausnahmsweise kann für untergeordnete Gauben und Dachaufbauten eine abweichende Firstrichtung zugelassen werden, soweit die Hauptfirstrichtung der Gebäude zur jeweiligen Erschließungsstraße eindeutig gewahrt bleibt.

(2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 8 bezieht sich die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung auf die Straßenachse der Hauptstreckenbeschließungsstraße. Der Winkel beträgt 45° (entgegen dem Uhrzeigersinn) zur Tangente der Straßenachse, bezogen auf die Mitte der südlichen Baugrenze des jeweiligen Baufeldes.

(3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 5, WA 6, WA 9 und WA 10 ist je Baufeld nur eine einheitliche Firstrichtung zulässig.

§ 5
Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das Überschreiten der Baugrenzen kann für Eingangsüberdachungen, Treppenhäuser, Balkone, überdachte Terrassen und Erker ausnahmsweise um bis zu 1 m auf bis zur Hälfte der Gebäudebreite zugelassen werden.

§ 6
Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

(1) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Stellplätze, Carports und deren Zufahrtsbereiche sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 9 und WA 10 innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in einer Breite bis max. 3 m zulässig.

(3) Die Stellplatzanlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 7 und WA 8 können unter Einhaltung eines Abstandes von mind. 1 m zur Straßenbegrenzungslinie ausnahmsweise innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite bis max. 17 m zugelassen werden.

(4) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand bis zu 3 m von der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

(5) Carports und Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.

(6) Die Stellplatzanlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 7 und WA 8 können unter Einhaltung eines Abstandes von mind. 1 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur angrenzenden Grünfläche ausnahmsweise innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Grünflächen zugelassen werden. Dieser Bereich ist gem. § 9 Abs. 6 b dieser Satzung zu begrünen.

(7) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Fuß- und Radwege nur bis zu einer Gebäudebreite von max. 3 m und in Verbindung mit einer Begrünung gem. § 11 Abs. 6 dieser Satzung zulässig.

(8) Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zugelassen werden.

§ 7
Verkehrsflächen

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 ist für jedes Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 3 m zulässig.

(2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 7 und WA 8 sowie in dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist für jedes Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 4,50 m zulässig.

(3) Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind Zufahrten nur innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Einfahrtsbereiches in einer Breite von max. 4,50 m zulässig.

§ 8
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(passiver Schallschutz)

(1) Für Bauflächen der Lärmpegelbereiche I bis IV sind passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden gemäß DIN 4109 vorzusehen. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß der Außenbauteile ist der Tabelle zu entnehmen. Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen.

Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlaf- und Kinderzimmer) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme, sichergestellt werden. Diese baulliche Maßnahme ist für alle Fassaden mit einem beurteilungspegel > 45 dB(A) nachts erforderlich.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart			
	Betriebsräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten; Unterrichtsräume	Büroräume	
	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils erf. $R'_{w,res}$ in dB			
I	bis 55 dB(A)	35	30	-
II	bis 60 dB(A)	35	30	30
III	bis 65 dB(A)	40	35	30
IV	bis 70 dB(A)	45	40	35

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Tabelle 8. *Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen der betroffenen Außenbauteile.*

(2) In dem eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen die Schallemissionen der dort zulässigen Betriebe und Anlagen die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmungsmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes bezüglich der relevanten Immissionsorte den Werten des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.

Umverteilungen der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden.

§ 9
Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen

(1) Auf den öffentlichen Grünflächen entlang der vorhandenen Wallhecken und der sonstigen vorhandenen Gerölldseitelde sind Abgrabungen, Aufschüttungen und das Errichten von Nebenanlagen jeglicher Art, auch von solchen, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, unzulässig.

(2) Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen ist das Errichten von Stellplätzen, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen jeglicher Art, auch von solchen, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, nicht zulässig.

(3) a) Die private Grünfläche 1 (PG 1) ist mit standortheimischen Sträuchern gemäß Ziffer 3 bis 5 der Gehölzliste (Anlage 1) einreihig mit einem Pflanzabstand von 1,50 m als freiwachsende Hecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

b) Die privaten Grünflächen 2 (PG 2) sind mit Schnitthecken aus Hainbuche (Carpinus betulus) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Endhöhe der Schnitthecken muss 1,20 m (Endhöhe) betragen.

c) Die private Grünfläche (PG 2) im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 2 (10 WE) kann ausnahmsweise für eine Zufahrt in einer Breite von max. 4,50 m unterbrochen werden.

(4) Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überbauten Fläche (Kronentraufbereich) zuzüglich eines Schutzstandes von 1 m sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verrichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. 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 anderer Anlagen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche.

Soweit sich Eingriffe in den Wurzelbereich nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Am Rand der Kronenraufbereiche zzgl. 1 m sind während der Bauphase 2 m hohe, feststehende Baumschutzzäune aufzustellen.

Eingriffe in festgesetzte Baumbestände bzw. Abgänge festgesetzter Baumbestände sind am Standort durch artgleiche Neupflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare unbefestigte Fläche muss bei Neupflanzungen mind. 16 m² betragen.

(5) Einfriedungen

a) Einfriedungen sind nur durch mindestens einreihige Hecken aus standortheimischen Sträuchern der Ziffer 3 bis 5 der Gehölzliste (Anlage 1) in Form von Schnitthecken oder freiwachsenden Hecken zulässig.

b) Entlang der Straßenverkehrsflächen sind an den Grundstücksgrenzen 1,20 m (Endhöhe) hohe Schnitthecken aus Hainbuche (Carpinus betulus) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Unterbrechungen der als Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche anzupflanzenden Hecken sind nur im Bereich der gem. § 7 dieser Satzung zulässigen Zufahrten und Zugänge zulässig. Ausgenommen hiervon sind die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3, WA 6 und WA 10, wenn die Vorgartenbereiche dauerhaft gärtnerisch als Stauden- oder Gehölzfläche bepflanzt und unterhalten werden und der Flächenanteil der gärtnerisch bepflanzten Teils des Vorgartens im Vergleich zu dem Flächenanteil, der für zulässige bauliche Anlagen gem. § 6 und § 7 dieser Satzung verwiesen wird, deutlich überwiegt.

c) Entlang der öffentlichen Grünflächen sowie der öffentlichen Fuß- und Radwege sind an den Grundstücksgrenzen Schnitthecken oder freiwachsende Hecken gem. Ziffer 3 - 5 der Gehölzliste (Anlage 1) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

(6) Stellplätze

a) Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen in 1 m über Erdboden) gemäß Ziffer 1 und 2 der Gehölzliste (Anlage 1) in max. 3 m Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mind. 16 m² betragen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In die Kronentraufbereiche der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig.

b) Private Flächen für das Abstellen von vier und mehr Kraftfahrzeugen und deren Zufahrten sind mit einer in ausgewachsenem Zustand mind. 1,20 m hohen Umpflanzung in Form einer Hecke aus folgenden Arten: Hainbuche - Carpinus betulus; Rotbuche - Fagus sylvatica; Liguster - Ligustrum vulgare; Weißdorn - Crataegus monogyna; Feldahorn - Acer campestre zu versehen. Eine Unterbrechung der Hecke ist lediglich in einer Breite von max. 4,50 m und einen zusätzlichen Zugang in einer Breite von max. 2 m im zulässig.

(7) Im Bereich der 110 kV-Freileitungen ist nur das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Ziffer 3 bis 5 der Gehölzliste (Anlage 1) zulässig.

(8) Die notwendige Beleuchtung von Straßen und Wegen ist mit insektenfreundlichen Natriumdampflampen auszuführen.

(9) Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu erstellenden Fuß- und Radwege sind wasserdurchlässig, z. B. als wassergebundene Decken, herzustellen.

(10) Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist im Schutzbereich der Gashochdruckleitung das Errichten von baulichen Anlagen nicht zulässig.

§ 10
Zuordnung von Flächen, Maßnahmen und Kosten zum Ausgleich

Hinweis ohne Normcharakter:

Der Bebauungsplan S-745 A verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft. Gemäß der Eingriffsbilanzierung besteht ein Kompensationsdefizit, das auf internen und externen Flächen ausgeglichen werden muss.

Festsetzung:

Interne Kompensationsmaßnahmen:

- Entwicklung von großflächigen, zusammenhängenden, naturnahen öffentlichen Grünflächen als Flächen zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Freiflächenplan);
- Ergänzung, Erweiterung und fachgerechte Pflege der Obstwiese (s. Freiflächenplan);
- Optimierung der Wallhecke durch Schließen vorhandener Lücken und Entwicklung angrenzender öffentlicher, naturnaher Grünflächen (s. Freiflächenplan);
- Baumpflanzungen von standortheimischen Laubbäumen entlang der Durchgangsstraße (s. Freiflächenplan).

Externe Kompensationsmaßnahmen:

Die externen Kompensationsmaßnahmen sind auf den Flurstücken 15, 14, 13, 12, 11, 9/1 9/2 6/3 und 6/4, Flur 25, Gemarkung Osternburg, durchzuführen.

Hinweis ohne Normcharakter:

Ziel ist es, die Flächen als Lebensraum für den Wachtelkönig zu entwickeln. Folgende Maßnahmen sind notwendig:

Festsetzung:

- Entwicklung von wechselfeuchten, extensiv bewirtschafteten, hochwasser und ungedüngten Feuchtwiesen, Mahd ab September nach gutachterlichen Vorgaben, ggf. Steinerlassen von Vegetationsflächen und -streifen.
- Untersassen von Düngergaben; Düngen nur nach Überprüfung der Nährstoffgehalte.
- Vernässung der Flächen durch kontrolliertes Anstauen der vorhandenen Entwässerungsgräben; Einbau von Stauvorrichtungen; Stauwehre sind so auszugen, dass Teilbereiche gezielt unter Wasser gesetzt werden können, erforderlichenfalls aber auch Wasser gezielt abgelassen werden kann.
- Ggf. nach gutachterlicher Vorgabe Entfernung vorhandener Gehölze.
- Mind. 5-jähriges Monitoring; Überwachen der Maßnahmenumsetzung in den folgenden fünf Jahren; Überprüfung der Vegetationsentwicklung; Überprüfung, ob sich der Wachtelkönig angesiedelt hat; Anpassung der Bewirtschaftungsmaßnahmen an die Vegetationsentwicklung.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Oldenburg. Die Kosten für die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden zu:

70 % den Wohnbauflächen,
7 % den Gemeinbedarfsflächen zugeordnet,
3 % den Gewerbeflächen,
1 % den privaten Verkehrsflächen und
19 % den öffentlichen Verkehrsflächen

zugeordnet.

§ 11
Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Bauordnung (NBauO)

Im allgemeinen Wohngebiet, auf den Flächen für Gemeinbedarf und im eingeschränkten Gewerbegebiet gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:

(1) Fassaden/Außenwände

Im Bereich der Hausgruppen (Reihenhäuser) und Wohnhöfe (WA 1, WA 3, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9 und WA 10) ist je Baufeld nur ein einheitliches Fassadenmaterial in einer einheitlichen Farbe zulässig.

Im Bereich von Doppel- bzw. Einzel- und Doppelhäusern (WA 4, WA 5) ist je Doppelhaus nur ein einheitliches Fassadenmaterial in einer einheitlichen Farbe zulässig.

Die Hauptfassaden sind entweder als Putzfassaden in dem Farbspektrum RAL 1013, 1015, 7032, 7035, 7044, 7047, 9001, 9002, 9010 und 9018 oder als Klinkerfassaden in dem Farbspektrum RAL 3004 - 3011 (rot), 8019 (braun) oder 7015 - 7022 (grau) auszuführen.

Korrespondierend zum Material der Hauptfassaden sind ausnahmsweise andere Materialien bis zu 30 % Flächenanteil je Fassadenanschlusselle zulässig.

Für die Hauptfassaden sind blaue, gelbe, grüne, violette, schwarze und verkehrsoder signalweiße Materialfarben unzulässig. Spiegelnde, hochglänzende oder glasierte Materialien sind unzulässig.

(2) Dächer

Im Bereich der Hausgruppen (Reihenhäuser) und Wohnhöfe (WA 1, WA 3, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9 und WA 10) ist je Baufeld nur eine einheitliche Dachform und eine einheitliche Form und Farbe der Dacheindeckung zulässig.

Im Bereich von Doppel- bzw. Einzel- und Doppelhäusern (WA 4, WA 5) ist je Doppelhaus nur eine einheitliche Dachform sowie eine einheitliche Form und Farbe der Dacheindeckung zulässig.

Für die Eindeckung der geneigten Dächer ist 10° Dachneigung sind nur nicht glänzende Tonziegel oder Betondachsteine in Rot-, Rotbraun- oder Grautönen zulässig. Ausgenommen sind Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien (Solardächer) sowie Dächer, die für eine Dachbegrünung vorgesehen sind.

(3) Einfriedungen

Einfriedungen sind nur gem. § 9 Abs. 5 dieser Satzung zulässig. Zusätzlich sind auf der dem privaten Grundstück zugewandten Seite der Hecken sich optisch unterordnende, lichtdurchlässige Zäune (z. B. grobmaschige Flechtzäune) zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überschreiten und max. 1,80 m hoch sein dürfen. Gitterzäune aus Doppelstabmatten etc. sind auch in Verbindung mit Hecken nicht zulässig.

(4) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Anteil des Grundstücks, der nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt wird, ist ausschließlich als Rasen-, Blauden- oder Gehölzfläche gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Eine flächige Gestaltung mit toten Materialien, wie z. B. Kies, Schotter etc., sowie jegliche Form der Versiegelung, auch durch Rasengittersteine, Fugenpflaster etc., ist nicht zulässig.

(5) Anlagen zum Sammeln von Müll

Mülltonnen und Mülllhebeltier sind durch Einhausungen oder Eingrünungen der Sicht zu entziehen. Die Einhausung ist intensiv zu begrünen und entweder durch Hecken oder durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen zu bepflanzen.

(6) Begrünung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Zu den Straßenverkehrsflächen, zu den öffentlichen Fuß- und Radwegen und zu den öffentlichen Grünflächen sind Stellplätze auf gesamter Länge mindestens 1,20 m hoch und Carports sowie die Fassaden von Garagen und Nebenanlagen auf gesamter Länge und Höhe gemäß Gehölzliste (Anlage 1) zu begrünen.

(7) Von den öffentlichen Grünflächen aus einsehbare Werbeanlagen sind nicht zulässig.

§ 12
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den in § 11 dieser Satzung genannten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt (§ 80 NBauO).

§ 13
Nachrichtliche Übernahmen

Die Wallhecke entlang der nordöstlichen bzw. östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist gem. § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützt und im Wallheckenkataster der Stadt Oldenburg als geschützter Landschaftsbestandteil eingetragen.

Gem. § 22 Abs. 3 Satz 2 und 3 NAGBNatSchG dürfen Wallhecken nicht beseitigt werden; alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Zuwiderhandlungen erfüllen gem. § 43 Abs. 3 Nr. 9 NAGBNatSchG den Tatbestand einer ordnungswidrigen Handlung und können gem. § 43 Abs. 4 Satz 1 NAGBNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden.

Die Streuobstwiese südlich des Hoyenhofes (Flurstück 3/8, Flur 12, Gemarkung Osternburg) ist gem. § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG mit Beschluss der Stadt Oldenburg vom 28.09.2004 durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Oldenburg als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Zu den Verbotenen der Satzung OL-S-9 ist Folgendes zu lesen: Zuwiderhandlungen erfüllen gem. § 43 Abs. 3 Nr. 3 NAGBNatSchG den Tatbestand einer ordnungswidrigen Handlung und können mit Maßnahmen nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) geahndet werden.

§ 14
Bisherige Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes S-719 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, 21.10.2016

gez. Krogmann
Oberbürgermeister

L.S.

Anlage 1

Standortgerechte, heimische Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name	bes. Ansprüche
1. Großbäume		
Acer platanoides	**Spitzahorn**	**verträgt Trockenheit u. Schatten**
Acer pseudoplatanus	**Bergahorn**	
Quercus petraea	**Traubeneiche**	
Quercus robur	**Stieleiche**	
2. Mittelgroße Bäume		
Acer campestre	**Feldahorn**	
Carpinus betulus	**Hainbuche**	
Prunus avium	**Vogelkirsche**	**kalkhaltiger Boden, keine Staunässe**
3. Kleine Baumbaumartige Sträucher		
Acer campestre	**Feldahorn**	
Carpinus betulus	**Hainbuche**	
Malus sylvestris	**Holzapfel**	
Prunus padus	**Gemeine Traubenkirsche**	**liebt Feuchtigkeit**
Salix triandra	**Mandelweide**	**liebt Feuchtigkeit**
Sorbus aucuparia	**Eberesche**	
Salix pentandra	**Lorbeerweide**	**liebt Feuchtigkeit**
4. Großsträucher (> 5 m)		
Cornus sanguinea	**Roter Hartriegel**	
Corylus avellana	**Haselnuß**	
Crataegus monogyna	**Eingriffeliger Weißdorn**	
Ilex aquifolium	**Stechpalme**	**schattenverträglich**
Sambucus nigra	**Schwarzer Holunder**	
5. Mittelgroße Sträucher		
Euonymus europaeus	**Pfaffenhütchen**	
Prunus spinosa	**Schwarzdorn/Schlehe**	**durchlässiger Boden**
Rhamnus frangula	**Faulbaum**	**sauer Boden**
Rosa canina	**Hundsrose**	
Rosa rubiginosa	**Weinrose**	**trockenheitsresistent**
Salix cinerea	**Aschweide**	**neutraler bis saurer Boden**
Salix purpurea	**Purpurweide**	**kalkhaltiger Boden**
Viburnum opulus	**Gewöhnlicher Schneeball**	**feuchtigkeitsliebend**

Planstraße A
Planstraße B
Planstraße C
Erschließungsstraße
Kinderspielplatz
Kindertagesstätte
Am Bahndamm
Gerhard-Stalling-Straße
Lange Straße
Kastanienallee
Kastanienallee
Kastanienallee