

Lageplan Ersatzmaßnahmen (M=1:5.000)
Gemarkung Gesevitz
Flur 29, Flurstücke 1074, 1081, 156, 157,
Teilflächen aus 158 und 1616



Geändert durch die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-750 G Änderung rechtsverbindlich ab: 25.09.2009

Geändert durch die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-750 G Änderung rechtsverbindlich ab: 25.09.2009

Geändert durch den Bebauungsplan W-750 G Änderung rechtsverbindlich ab:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Old) diesen Bebauungsplan W-750 B, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

- § 1 Art der baulichen Nutzung
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 der Bauutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.
 - Im Mischgebiet MI sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 der BauNVO nicht zulässig.
- Im Mischgebiet (MI) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Bauutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.
- In den Mischgebieten MI und MI 1 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 der BauNVO bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 200 m² zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe baulicher Anlagen gilt über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mittig vor der zur Straße gerichteten Gebäudedefont.

- § 3 Stellplätze, Gargen und Nebenanlagen
- Garagen, Stellplätze und Carports (§ 12 (6) BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) sind in den Wohngebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
 - Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
 - Bei Stellplatzanlagen ist pro drei Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbau (Stammumfang mind. 18/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in max. 3,00 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss mind. 16 m² betragen.
 - Private Flächen für das Abstellen von vier und mehr Kraftfahrzeugen und ihrer Zufahrten sind durchgehend mit einer im ausgewachsenen Zustand mind. 1,50 m hohen Pflanzung aus heimischen und standortgerechten Pflanzen (in Form einer Hecke) zu versehen. Für eine Zufahrt und zusätzliche Zugänge darf die Pflanzung auf max. 20% ihrer Länge unterbrochen werden.

§ 4 Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen

- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereichs Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdrichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die betriebsfähigen, unzulässig, Ausgenommen sind die notwendigen Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche, soweit sich dabei Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baumbegleitende fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen.

Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss mindestens 16 m² betragen.

- Auf den sich nördlich des Mischgebietes unmittelbar anschließenden privaten Grünflächen sind parallel zur Haupteerschließungsstraße auf gesamter Grundstückslänge in einem Abstand von max. 15,00 m zueinander standortheimische Laubbäume, Hochstamm, Stammumfang 18/18 cm, in max. 3,00 m Entfernung zur Haupteerschließungsstraße anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss mind. 16 m² betragen.
- Die privaten Grünflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen südlich der Haupteerschließungsstraße können zur Erreichung von Lärmschutzzwecken verwendet werden. Zulässig ist eine Zufahrt pro Grundstück in einer Breite von max. 5,00 m.
- Auf den öffentlichen Grünflächen/Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und den externen Kompensationsflächen, Flurstücke 1074, 1081, 156, 157 und Teilflächen der Flurstücke 158 und 1616, Flur 29, der Gemarkung Edewecht, sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen:

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste, naturnaher Ausbau von Gewässern und Regenrückhalteanlagen, Extensivierung landwirtschaftlicher Grünlandnutzungen, Herausnahme von Nutzungen und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Maßnahmen sind im Einzelnen im Grünordnungsplan bestimmt.

- Die Flächen und Maßnahmen auch auf den externen Kompensationsflächen gem. Abs. 4 werden zu 88 % den Bauflächen, zu 10 % den öffentlichen Verkehrsflächen und zu 2 % der Gemeindefläche zugeordnet.

§ 5 Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

Für die Bauflächen in den Lärmpegelbereichen I - V wird passiver Schallschutz an Gebäuden gem. DIN 4109 festgesetzt. In den gekennzeichneten Bereichen sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einen Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum Schallschutz auszuführen.

§ 6 Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Raumart
I bis 55 dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Büroräume und Ähnliches
II bis 60 dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteiles; Erf. R _{2,15}
III bis 65 dB(A)	
IV bis 70 dB(A)	
V bis 75 dB(A)	

Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmenschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen.

§ 7 Örtliche Bauvorschriften (OBV) gemäß §§ 56, 97 und 98 BauO

§ 8 Gestalterische Festsetzungen

Im Mischgebiet (MI) und in den allgemeinen sowie reinen Wohngebieten (WA und WR) gelten die folgenden Örtlichen Bauvorschriften:

- Dach
- 1.1 Dachformen/Dachneigung

- Die Hauptdächer innerhalb der Baugebiete sind als Satteldächer, Zeltedächer, Pult- und Flachdächer auszubilden. Die max. Dachneigung darf 55° nicht überschreiten. Ausgenommen sind:
- Dachgauben, Dachanschnitte sowie Dachterrassen, die auf bis zu 50 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind;
 - Erker, Eingangsvorbauten und Wintergärten;
 - Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO;
 - offene Kleingaragen (Carports).

1.2 Material

Als Material für die Dachdeckung von den Hauptdächern mit weniger als 55° Dachneigung sind nur nicht glänzende Dachpfannen in den Farbönen Rot bis Rotbraun oder Anthrazit zulässig. Ausgenommen hiervon sind:

- Dachgauben,
- verglaste Dächer, Grasdächer, Anlagen, die der Energiegewinnung dienen,
- Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie offene Kleingaragen (Carports).

1.3 Farbmuster

Für die in Nr. 1 festgesetzten gestalterischen Maßgaben der Dächer sind nachstehend aufgeführte Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR einzuhalten, hierbei sind Zwischentöne zulässig, sofern sie sich aus dem angegebenen Farbspektrum ergeben.

Farbton "Rot"	Farbton "Rotbraun"	Farbton "Anthrazit"
2001 (Rotorange)	3003 (Rubinrot)	7012 (Basaltgrau)
2202 (Blutorange)	3008 (Oxidrot)	7018 (Anthrazitgrau)
2008 (Hellrotorange)	3011 (Braunrot)	7015 (Schiefergrau)
2010 (Signalorange)	8004 (Kupferbraun)	7024 (Graphitgrau)
3000 (Feuerrot)	8012 (Rotbraun)	
3002 (Karmisrot)	8015 (Kastanienbraun)	
3013 (Tomatenrot)	4002 (Rotviolett)	
	4004 (Bordeauxviolett)	

2. Außenwände

2.1 Material

Als Material für Außenwände von Gebäuden sind zulässig:

- Ziegelsichtmauerwerk,
- Putz mit Anstrich in vorwiegend hellen Farbönen nach Maßgabe des Farbmusters,
- Holz in Lamellen- bzw. Brettstruktur bis zu 35 % jeder Fassadenansichtseite; ausnahmsweise sind andere Materialien, sofern sie sich unterordnen, zulässig (z. B. Zinkblech o. ä. Verkleidungen).

Ausgenommen hiervon sind Wintergärten, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie offene Kleingaragen (Carports).

2.2 Farbmuster

Für die in Nr. 2 festgesetzten gestalterischen Maßgaben der Außenwände sind nachstehend aufgeführte Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR einzuhalten, hierbei sind Zwischentöne zulässig, sofern sie sich aus dem angegebenen Farbspektrum ergeben.

Farbton "Rotbraun"	Farbton "Weiß"	Farbton "Hellgelb"	Farbton "Hellgrün"	Farbton "Hellblau"	Farbton "Anthrazit"
2001 (Rotorange)	3003 (Rubinrot)	7035 (Lichtgrau)	1013 (Perlwweiß)	1017 (Safangelb)	7012 (Basaltgrau)
2002 (Blutorange)	3009 (Oxidrot)	7038 (Achatgrau)	1015 (Lichtblau)	1018 (Zinkgelb)	7016 (Antirustgrau)
2008 (Hellrotorange)	3011 (Braunrot)	9001 (Cremeweiß)	1021 (Schiefelgrau)		
2010 (Signalorange)	8004 (Kupferbraun)	9002 (Cahleisweiß)	1033 (Schiefergrau)		
3000 (Feuerrot)	8012 (Rotbraun)	9010 (Reinweiß)			
3002 (Karmisrot)	8015 (Kastanienbraun)				
3013 (Tomatenrot)	4002 (Rotviolett)				
	4004 (Bordeauxviolett)				

3. Grundstückeinfriedungen

Im Bereich der neu geplanten Baugebiete sind als Grundstückeinfriedungen zu öffentlichen Grünflächen zulässig. Zäune sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,50 m hoch und sichtdurchlässig sind und zur Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Diese Abstandsfläche (zwischen Zaun und Grundstücksgrenze) ist durch einen mindestens 1,50 m hohe Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen.

4. Containerstellplätze

Containerstellplätze sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bzw. lebenden Hecken zu begrünen oder mit Holzbauteilen einzufassen.

Oldenburg, 04.10.2005

..... DR. SCHULTZ, OBERBÜRGERMEISTER

L. S.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 25.01.2005 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Städtebau der Stadt Oldenburg (Old) beschlossen. Der Ausschussbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.03.2005 öffentlich bekanntgemacht worden.
- Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.01.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.01.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung angenommen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.08.2005 im Amtsblatt der Stadt Oldenburg bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 09.11.2004 bis 10.12.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Oldenburg (Oldb.), den 12.12.2004
- Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.01.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung angenommen und die eingetragene Bebauung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Den Bebauungsplan in Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB wurde bis zum 10.12.2005 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.08.2005 im Amtsblatt der Stadt Oldenburg bekanntgemacht. Oldenburg (Oldb.), den 12.12.2004
- Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.01.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung angenommen und die eingetragene Bebauung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Den Bebauungsplan in Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB wurde bis zum 10.12.2005 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.08.2005 im Amtsblatt der Stadt Oldenburg bekanntgemacht. Oldenburg (Oldb.), den 12.12.2004
- Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.01.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung angenommen und die eingetragene Bebauung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Den Bebauungsplan in Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB wurde bis zum 10.12.2005 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.08.2005 im Amtsblatt der Stadt Oldenburg bekanntgemacht. Oldenburg (Oldb.), den 12.12.2004
- Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.01.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung angenommen und die eingetragene Bebauung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Den Bebauungsplan in Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB wurde bis zum 10.12.2005 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.08.2005 im Amtsblatt der Stadt Oldenburg bekanntgemacht. Oldenburg (Oldb.), den 12.12.2004

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 11 bis 13 BauNVO)
 - Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 bis 23 BauNVO)
 - Nutzungszweck
 - Reines Wohngebiet mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen
 - Grundflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
 - Freihöhe max. ± s. s. + s. Bauges.
 - Tiefenhöhe max. ± s. s. + s. Bauges.
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 - offene Baufelder

3. Baugrenzen, Bauformen, Baugarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs; Flächen für die Gemeindeflächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - Fläche für den Gemeindeflächen - Kleingarten
 - Fläche für den Gemeindeflächen - Sozialer Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Fuß- und Radweg
 - Einbahn (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) bzw. Ausfahrt
 - Einbahnbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Versorgungsfläche Nahwärme (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Pumpwerk

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Parkeigebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Spielfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Lämpgeblende (LP)
 - Gäblende
 - Fuß- und Radweg
 - RRH Regengröbhaltung

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
 - Wahlkreis (gem. § 33 NrnAd)
 - Gewässer II. Ordnung gem. § 7 Nr. 1 Wasserrecht

10. KENNZEICHNUNG
 - Umgrenzung der teilweise für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, für die eine Altlast / Altlastlagerung zu berücksichtigen ist

STADT OLDENBURG
DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt 40 - Fachdienst Stadtplanung und Städtebau

ÜBERSICHTSPLAN

M. = 1 : 5000

RECHTSVERBINDLICH AB: 30. September 2005
BEBAUUNGSPLAN W - 750 B
mit örtlichen Bauvorschriften
Eversten West
M. = 1 : 1000