

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes 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 Nutzung
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 der BauNVO nicht zulässig.
 - Im Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 werden Teilflächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung:
 - Weidfläche
 festgesetzt.
 - Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Einrichtungen und Anlagen für sozialen und kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen zulässig.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

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

- § 3**
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- Garagen, Stellplätze und Carports (§ 12 (6) BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) mit Ausnahme von Einfriedigungen und Zufahrten 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 Stellplätzen ist pro drei Stellplätzen ein standortgerechter, heimischer Laubbau (Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in max. 3,00 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereichsreifen 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 Umpflanzung aus heimischen und standortgerechten Pflanzen (in Form einer Hecke)

- § 4**
Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen
- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt und beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenverfestigungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, 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 andere 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 mind. 16 m² betragen.

- Auf den öffentlichen Grünflächen/Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und den externen Kompensationsflächen, Flurstücke 107/4, 108/1, 156, 157 und Teilflächen der Flurstücke 158 und 161/6, Flur 28, 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, auf denen externe Kompensationsflächen gem. Abs. 2, werden zu 90 % den Baulflächen und zu 10 % den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

- § 5**
Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen
- Für die Baulflächen in den Lärmpegelbereiche I - V wird passiver Schallschutz an Gebäuden gem. DIN 4109 festgesetzt. In den gekennzeichneten Bereichen sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum Schallschutz auszuführen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart	Büro- und Ähnliches
I bis 55 dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Überwachungsräume in Behälterbetriebsstätten; Unterrichtsräume	-
II 56 bis 60 dB(A)	30	30
III 61 bis 65 dB(A)	35	30
IV 66 bis 70 dB(A)	40	35
V 71 bis 75 dB(A)	45	40

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

- § 6**
Bisherige Festsetzungen

Die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes W-750 B (rechtsverbindlich seit dem 30.09.2005) treten für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung Nr. 1 dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Die örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) gem. §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) als gestalterische Festsetzungen § 7 des ursprünglichen Bebauungsplanes W-750 B (Eversten-West) bleiben auch für die Änderung Nr. 1 weiterhin bestehen.

Oldenburg, den 18. Sep. 2009



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Art der baulichen Nutzung
 - WR Reine Wohngebiete
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
 - Nutzungsschablone
 - WR 2/0 Reines Wohngebiet mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,9 Geschöflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - FH Firsthöhe max. (z. B. 8,50 m ü. Bezugspunkt)
 - TH Traufhöhe max. (z. B. 6,00 m ü. Bezugspunkt)
 - ED nur Einzelhäuser zulässig
 - ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 - o offene Bauweise
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
 - Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fuß- und Radweg
- Grünflächen
 - Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:
 - Spielplatz

- Parkanlage**
- Private Grünfläche Zweckbestimmung: Weidfläche
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
- Bäume erhalten
 - Bäume anpflanzen
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 1 zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger
 - 2 zugunsten der Allgemeinheit

HINWEISE

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 - zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden auf dem Flurstücken 107/4, 108/1, 156, 157 und Teilflächen aus 158 und 161/6 Flur 28, Gemarkung Edewecht / Landkrols Ammerland gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes durchgeführt.

Bei konkreten Hinweisen auf Altlasten im Plangebiet ist die Untere Abfallbehörde zu informieren.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder die gezielte Einleitung in den Untergrund ist eine Einleitungs Erlaubnis erforderlich.

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese der Denkmalschutzbehörde zu melden. (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978)

Die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes beträgt im Bereich der Wohnbauflächen 4,40 m über Normalnull (NN).

DARSTELLUNGEN

- RRH Regenrückhaltung geplant
- LP Lärmpegelbereich
- Fuß- und Radweg
- geplanter Entwässerungsgraben

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Wallhecke (gem § 33 NnatG)
- Gewässer II. Ordnung gem §67 Nds. Wassergesetz

KENNZEICHNUNG

- Umgrenzung der teilweise für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, für die eine Altlast / Altablagung zu berücksichtigen ist

1. Verneinungswerte Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Eversten, Flur 4+5 Maßstab: 1:1000

Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichtbauge oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 6).
 vom: 01.08.1997 - AZ: 22556 / ALK 812 / SCHL 340/0

2. Die dem Plan liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bodentauglichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.07.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg (Oldb), den 16.09.2009
 Fachdienst Stadtinformation und Geodaten der Stadt Oldenburg (Oldb)

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung- und Bauleitplanung der Stadt Oldenburg (Oldb):
 Bearbeitet: Prö, Geprüft: Wöl, Wöl
 Gezeichnet: Be, 13.11.08, Fachdienstleiter
 Geändert: Ta, 21.07.09, Amtsleiterin

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 10.12.2007 die Aufhebung der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-750B beschlossen.
 Die Aufhebung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.2007 örtlich bekannt gemacht worden.

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 11.05.2009 dem Erwerb des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.05.2009 örtlich bekannt gemacht.
 Der Erwerb des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 20.05.2009 bis 22.05.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Oldenburg (Oldb), den 23.06.2009

6. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 10.12.2007 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die eingeschätzte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

6.a) Der betroffenen Öffentlichkeit und den Behörden wurde im Sinne von § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 10.12.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 10.01.2009 gegeben.

6.b) Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 10.01.2009 bis zum 10.01.2009 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.01.2009 bekannt gemacht.

Oldenburg (Oldb), den 10.01.2009

7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.09.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Oldenburg (Oldb) den 01.09.2009

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 25. Sep. 2009 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.

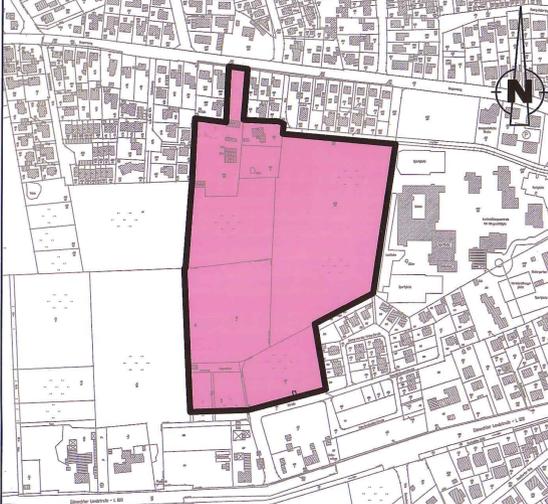
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
 Oldenburg (Oldb), den 25. Sep. 2009

Unterschrift

STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER
 Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5000



RECHTSVERBINDLICH AB: 25. Sep. 2009

Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-750B (Eversten-West)

mit örtlichen Bauvorschriften
 ja nein M. = 1:1000