

Textteil der Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb.)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) und der § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan N-755, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen:

§ 1
Zahl der Wohnungen
Im reinen Wohngebiet (WR) ist je Einzelhaus maximal eine Wohnung zulässig.

§ 2
Grundflächenzahl
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten und von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO um 25 % überschritten werden.

§ 3
Höhe baulicher Anlagen
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der Fahrbahnachse der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

§ 4
Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen sowie in den Baumkronenbereichen der festgesetzten Einzelbäume, unzulässig.

§ 5
Grünordnerische Festsetzungen
(1) Erhalt von Einzelbäumen
Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, nicht zulässig. 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 andere Anlagen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche. Soweit sich diese 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 Neupflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 qm betragen.

(2) Öffentliche Grünfläche "Parkanlage"
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" sind mindestens fünf Bäume entsprechend der im Grünordnungsplan angegebenen Pflanzliste und Pflanzqualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

(3) Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Auf den festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze entsprechend der Festsetzung § 5 (1) zu erhalten und bei Bedarf mit Gehölzarten der Pflanzliste zu ergänzen. Grundstückszufahrten sind nicht zulässig.

(4) Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Auf den für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind einreihige lebende Hecken mit Sträuchern der Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Anfangspflanzung sind mind. zwei Gehölze je laufenden Meter zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

(5) Schutzabstand zu Anpflanzungen
Zu der geplanten Hecke am nördlichen Rand des reinen Wohngebietes sowie zu der vorhandenen Buchenhecke am südlichen Rand des Plangebietes sind zum Schutz der Anpflanzungen bis zu einem Abstand von 3 m jegliche bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen ausgeschlossen.

(6) Pflanzgebot auf den Grundstücken
Auf den Grundstücken im Wohngebiet ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche im Vorgartenbereich ein Baum der Pflanzliste entsprechend der im Grünordnungsplan angegebenen Pflanzqualität zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

§ 6
Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen
Der Bebauungsplan N-755 verursacht bei der Realisierung durch Bau- und Verkehrsflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Den Eingriffsflächen im Plangebiet wird an anderer Stelle außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes folgende externe Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
Flurstück 161/6 teilweise, Flur 28, Gemarkung Edewecht (11.322 qm / 16.983 WE)

Die Maßnahmen sind im Grünordnungsplan (GOP) dargelegt und verfolgen das Ziel einer Hochmoorregeneration. Sie bestehen im Wesentlichen aus naturnaher Grünlandextensivierung und Wiedervermässung.
Die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt, die Kosten trägt der Erschließungsträger. Die Umsetzung der Maßnahmen im Plangebiet wird durch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger sichergestellt.

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) (gem. §56 NBauO)

1. Gestalterische Festsetzungen
Im reinen Wohngebiet (WR) gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:
1.1 Dachneigung
Die Hauptdächer sind als beidseitig gleichmäßig geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 25° auszubilden. Ausgenommen sind:
• Dachgauben, Dacheinschnitte sowie Dachterrassen
• Erker, Eingangsvorbauten und Wintergärten;
• Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO;
• Offene Kleingaragen (Carports).

Im südlichen Teil des reinen Wohngebietes (WR) zwischen Verkehrsfläche und Friedhof, sind an den nach Süden orientierten Gebäudeseiten zum Friedhof hin nur geneigte Dachflächen zulässig. Nach Süden ausgerichtete Giebel sind nicht zulässig. Dachgauben sind auf höchstens 1/3 der Dachlänge beschränkt.

1.2 Material und Farbe
Die Außenwände von Gebäuden sind als Ziegelsichtmauerwerk aus gebrannten Steinen in den Farbtönen Rotbraun bzw. Rotbunt auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Wintergärten, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie offene Kleingaragen (Carports).

Als Dacheindeckung der Hauptdächer sind nur nicht glänzende Dachpfannen in den Farbtönen Rotbraun/Rotbunt oder Anthrazit zulässig.

Farbmuster:
Für die festgesetzten Farbtöne sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig, das gilt auch soweit Farbbereiche, z.B. Rotbunt bis Rotbraun, angegeben sind.

Farbton „Rotbraun/Rotbunt“	Farbton „Anthrazit“
3003 (Rubinrot)	7012 (Basaltgrau)
3009 (Oxidrot)	7015 (Schiefergrau)
3011 (Braunrot)	7016 (Anthrazitgrau)
8004 (Kupferbraun)	7024 (Graphitgrau)
8012 (Rotbraun)	
8015 (Kastan.braun)	
4002 (Rotviolett)	
4004 (Bordeauxviolett)	

1.3 Grundstückseinfriedung
Als Grundstückseinfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nur lebende Hecken zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind lebende Hecken auch in Verbindung mit transparenten Zäunen zulässig.

Oldenburg (Oldb), den 27.06.2005
gez. Schütz L.S.
Oberbürgermeister



- Pflanzliste:**
Hochstämmle/Heister:
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Ulmus minor
Im Vorgartenbereich auch regional-typische Obstbäume
- Berg-Ahorn**
Schwarz-Erle
Hainbuche
Rotbuche
Gewöhnliche Esche
Vogelkirsche
Stieleiche
Eberesche
Winterlinde
Feld-Ulme
- Sträucher:**
Acer campestre
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Prunus spinosa
Rosa canina
Sambucus nigra
Taxus baccata
Viburnum opulus
- Feld-Ahorn**
Roter Hartriegel
Haselnuß
Eingriffeliger Weißdorn
Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Stechpalme
Schwarzdorn
Hunds-Rose
Schwarzer Holunder
Eibe
Gewöhnlicher Schneeball

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- WR Reines Wohngebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,3 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- O Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- FH=8,5 m Firsthöhe als Höchstmaß
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R= Fuß- und Radweg

HINWEISE

• Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 - zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnungsbauandgesetz vom 22.04.1993

DARSTELLUNGEN

- Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:
= Parkanlage
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- zu erhaltende Einzelbäume
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Wasserschutzzone W III B:
Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt vollständig innerhalb der äußeren weiteren Zone (III B) des Wasserschutzbereiches Donnerschwee.

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro:
BÜRO FÜR STADTPLANUNG
GIESELMANN UND MÜLLER GMBH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: (0441/59 36 55)

Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb):
gez. Gieselmann gez. Schoch gez. i.V. Büscher
Fachdienstleiter Amtisleiter

2. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 05.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes N - 755 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.07.2004 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

gez. Dr. Pantel
Stadtbaurat

3. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 07.02.2005 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 09.02.2005 ortsbüchlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 17.02.2005 bis 18.03.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Oldenburg (Oldb), den 21.03.2005
gez. Dr. Pantel
Stadtbaurat

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden im Sinne von § 4a (3) BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Oldenburg (Oldb), den _____
Stadtbaurat

5. Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Ohmstede, Flur 26
Maßstab: 1 : 1000

Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterverwaltung zulässig (§ 5 der Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5),
am: 02.08.2004 Az.: GB-Nr. 04092-4

6. Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.07.2004).
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.

Barnstorf, den 14.07.2005
Dipl.-Ing. E. Kamphausen, B. Lambers & F.-J. Ostendorf
Öffentl. best. Vermessungsingenieure

gez. Ostendorf L.S.
Unterschrift

7. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

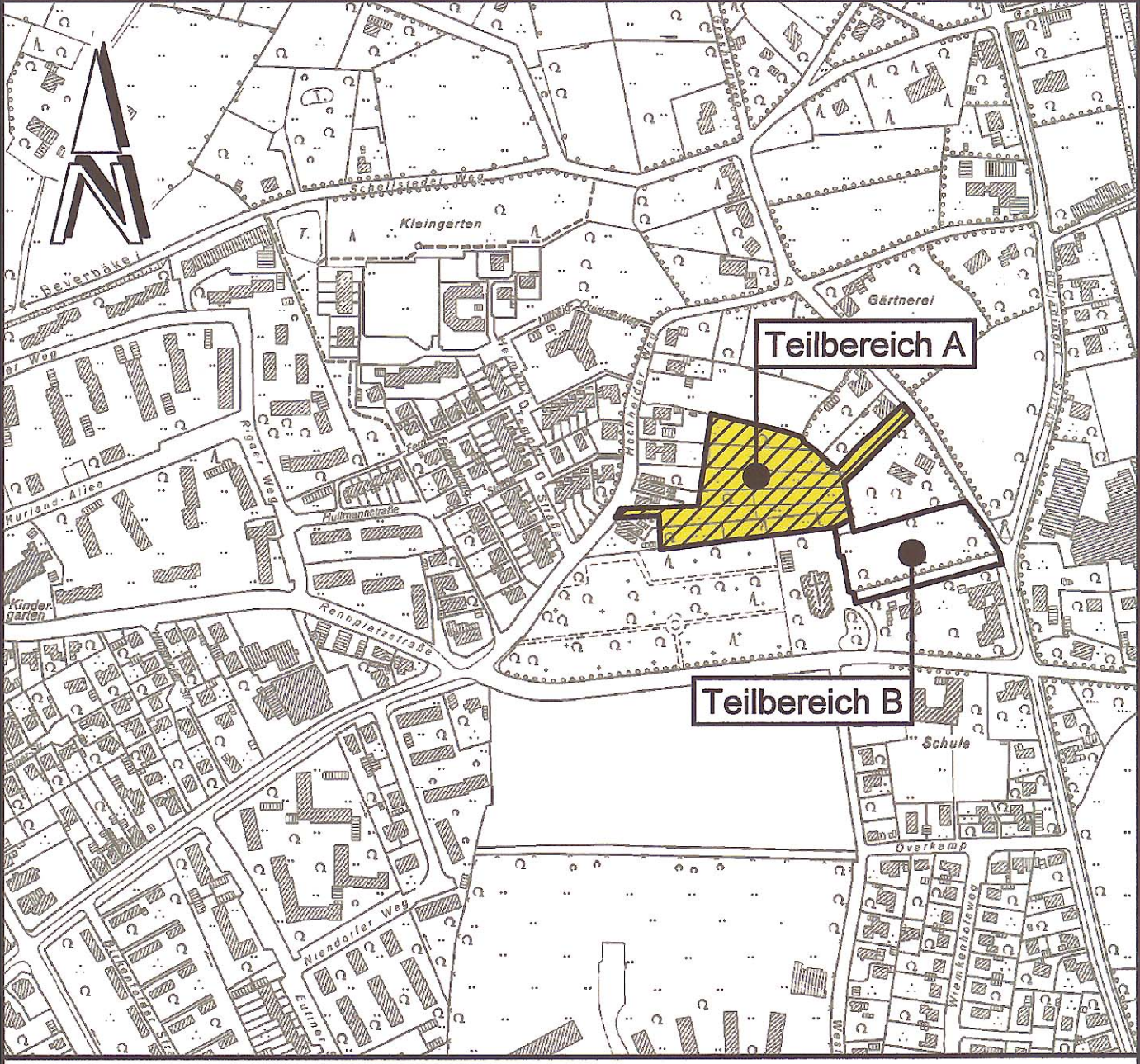
Oldenburg (Oldb), den 27.06.2005
gez. Dr. Pantel
Stadtbaurat

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 01.07.2005 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 01.07.2005
gez. Naderi
Unterschrift

STADT OLDENBURG
DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5000



RECHTSVERBINDLICH AB: 01.07.2005

BEBAUUNGSPLAN N-755
(nördlich Ohmsteder Kirche)
Teilbereich A

mit örtlichen Bauvorschriften
☒ ja ☐ nein
M. = 1 : 1000
BP_N-755_End.dwg