

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 (Oldb) diesen Bebauungsplan W-759, 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 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung  
(1) Die Höhe baulicher Anlagen (First- und Traufhöhen der Hauptdächer) im allgemeinen und reinen Wohngebiet gilt über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßengrenzungsline mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

(2) Die max. zulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus beträgt eine Wohnung, wenn keine andere Anzahl der Wohnungen festgesetzt ist. Zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Wohnungen ist eine in der Größe untergeordnete Einliegerwohnung zulässig.

(3) Ausnahmsweise sind einzelne Baufelder für Wohngebäude, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (z. B. Seniorenwohnungen) bebaut werden sollen, auch mit einer niedrigeren Firsthöhe als 7,00 m zulässig, soweit sie sich städtebaulich einfügen.

§ 3 Zahl der Vollgeschosse  
Ausnahmsweise darf bei Flachdächern oder flach geneigten Zeltdächern (bis 8°) die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse erhöht werden, wenn die Firsthöhe von max. 7,00 m nicht überschritten wird und bei den Zeltdächern eine Traufhöhe von 6,00 m eingehalten wird. Bei zweigeschossigen Flachdachgebäuden ist eine Geschosshöhe von 0,6 in der offenen Bauweise und von 0,8 in der abweichenden Bauweise zulässig.

§ 4 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen  
(1) Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind entlang der Straße an den Ecken auf den überbaubaren Flächen, außer im Bereich von 5,00 m Abstand von der Straßengrenzungsline, zulässig.

(2) Im nördlichen Teil des Planbereiches im Bereich des Punkthauses sind zwei Garagen oder Carports auf den nicht überbaubaren Flächen, außer im Bereich von 5,00 m Abstand von der Straßengrenzungsline, zulässig.

(3) Garagen und Carports sind im übrigen Bebauungsplanbereich W-759 nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen nicht an der Baulinie errichtet werden. Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, ausgenommen sind in einem Abstand von 3 m von der Straßengrenzungsline jedoch Hochbauten (z. B. Gartenhäuser).

§ 5 Bauweise  
(1) In der abweichenden Bauweise a<sub>1</sub> sind nur Einzelhäuser (straßenseitige Gebäudelänge max. 12 m) als einseitige Grenzbebauung (Brandwand) an der östlichen Grundstücksgrenze bzw. Baugrenze und mit Grenzabstand zur gegenüberliegenden Grundstückseite zulässig. Carports und Garagen sind nur zwischen den Hauptgebäuden ohne Grenzabstand zulässig.

In der abweichenden Bauweise a<sub>2</sub> sind die Einzelhäuser ohne Grenzabstand auch nach Norden ausgerichtet zulässig. Bei den südwestlichen Gebäuden der Baugruppen sind Carports und Garagen ausnahmsweise nebeneinander zulässig.

In der abweichenden Bauweise sind Hauslängen über 50 m zulässig.

(2) Von den festgesetzten gekrümmten Baulinien ist auf maximal der Hälfte der Gebäudelänge ein Abstand von bis zu 1 m zulässig (in die überbaubare Fläche).

§ 6 Verkehrsflächen  
(1) Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Bloher Landstraße Nr. 70 und den Planstraßen im Planbereich sind Hecken gem. § 10 (Abs. 5) dieser Satzung anzupflanzen. Für den Ein- und Ausfahrtbereich ist eine max. 4,00 m breite Öffnung je Grundstück zulässig.

(2) Entlang der K 137 (Bloher Landstraße) sind in einem Abstand von 20 m Hochbauten, Abgrabungen, Aufschüttungen und Werbeanlagen nicht zulässig.

§ 7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Der Anteil der versiegelten Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Fuß- und Radwege sowie private Kraftfahrzeugstellplätze und öffentliche Parkplätze sind einschl. ihrer Zu- und Abfahrten, soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen, ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Ausgenommen sind überdeckte Flächen.

§ 8 Schallschutzmaßnahmen  
Aktive Schallschutzmaßnahmen  
Entlang der Bloher Landstraße wird ein 2,50 m hoher Lärmschutzstallwall (gemessen über Fahrbahnoberkante) festgesetzt.

Passive Schallschutzmaßnahmen  
Für Baufächern der Lärmpegelbereiche II bis IV (s. Anlagen 1 und 2) sind passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden gem. DIN 4109 vorzusehen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist in Tabelle 1 der Tabelle zu entnehmen. Vorkeruhren zum Schallschutz sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einen Neubau gleichkommen, auszuführen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109 Tabelle 8: Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen der betroffenen Außenbauteile.

Tabelle 1: Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils: orf. R<sub>w,ext</sub>

Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Raumart

Bettenträume in Krankenanstalten und Sanatorien

Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten; Unter-richtsräume

Bürosräume und Ähnliches

III 35

II 40

IV 45

V 50

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

Für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlaf- und Kinderzimmer) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme, sichergestellt werden.

§ 9 Grünplanerische Festsetzungen  
(1) Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überbaubaren Fläche sind zum Schutz des Bäumebereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen und andere Bodenveränderungen, Grabenerweiterungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserpiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelverwurzelung 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 anderer Anlagen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumeistler durch baumbegleitende fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Während der Bauphase sind am Rand der Kronenaufbereiche zuzüglich 1 Meter feststehende Baumschutzzäune aufzustellen.

Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Baumpflanzungen (gem. Anlage 3) auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumschnebe muss mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen.

(2) Bei Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbäum (gem. Anlage 3) (Hochstamm drümlig verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in max. 3,00 m Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumschnebe muss mind. 16 m<sup>2</sup> betragen.

(3) Die Beleuchtung der öffentlichen Straßen und Plätze ist mit Natriumdampflampen auszuführen.

§ 10 Örtliche Bauvorschriften  
(1) Hauptfirstrichtung  
Untergeordnete Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Erker und Garagendächer dürfen von der Hauptfirstrichtung abweichen.

(2) Dachaufbauten/Dacheinschnitte  
Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

(3) Dacheindeckungen  
Für Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende Materialien in den Farbönen rot/grauschwarz zulässig.

(4) Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen  
a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, gärtnerisch (überdiegend unverriegelt) zu gestalten und zu unterhalten.  
b) Eingangserddeckungen, Treppenhäuser, Balkone und überdachte Terrassen und Erker dürfen bei Einhaltung des Grenzabstandes der Baugrenzen und Baulinien bis zu 0,50 m auf bis zu halber Gebäudebreite überstehen.

(5) Einfriedigungen  
a) Als Grundstücksneinfriedung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ausschließlich eine geschmückte Hainbuchenhecke (Carpinus betulus) zulässig. Die Einfriedung muss eine Höhe von 1,0 m (Endhöhe) aufweisen.

b) An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedigungen durch standortgerechte Bäume und Sträucher zulässig. Zusätzlich sind sich unterordnende durchlässige Zäune (Maschendraht) zulässig (empfohlen werden Bäume und Sträucher gem. der Anlage 3).

(6) Anlagen zum Sammeln von Müll  
Mülltonnen und Müllbehälter sind durch Einhausung oder -grünung der Sicht zu entziehen. Die Einhausung ist intensiv zu begrünen und entweder durch Hecken oder rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen zu bepflanzen.

(7) Begrünung von Stellplätzen, Carports und Garagen  
Stellplätze, Carports sowie die Fassaden von Garagen sind zu den Straßenverkehrsflächen und den Fuß- und Radwegen hin zu begrünen.

§ 11 Nachrichtliche Übernahmen  
Die Gräben entlang der Bloher Landstraße und des Hohen Weges sind Gewässer im Sinne des Niedersächsischen Wassergesetzes. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung der unteren Wasserbehörde verändert oder beseitigt werden.

§ 12 Kompensationsmaßnahmen und -kosten  
Der Bebauungsplan W-759 verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft. Gemäß der Eingriffsbilanzierung besteht ein Kompensationsdefizit, das auf internen und externen Flächen ausgeglichen werden muss. Für den Bereich Boden wird aufgrund der hohen Wertigkeit (Pfluggesch) eine zusätzliche externe Kompensation von ca. 4,56 ha erforderlich.

Folgende Maßnahmen sind im Grünordnungsplan bestimmt und zur Aufwertung geeignet:

- Entwicklung von artenreichem Feuchtwiesen durch Grünlandextensivierung
- Anhebung des Grundwasserstandes durch Grabenanstau
- Verschleiss oder Entfernung von Drainagen
- Anlage von naturnahen Klein-/Stilgewässern sowie Blänken im Nahbereich der Haaren
- Grünlandextensivierung durch Nutzungsaufgaben
- Anpflanzung von standortstypischen Gehölzen
- Anlage von Wiesenflächen und Rückhaltebecken
- Anlage einer Wallhecke

Die externen Kompensationsmaßnahmen sind auf den Flurstücken 80/2, Flur 14, Gemarkung Eversten, 161/6, Flur 28, Gemarkung Edewecht, 168 und 775/1, Flur 1, Gemarkung Eversten und 113, Flur 1, Gemarkung Eversten durchzuführen (siehe Anlage 4 A/B/C).

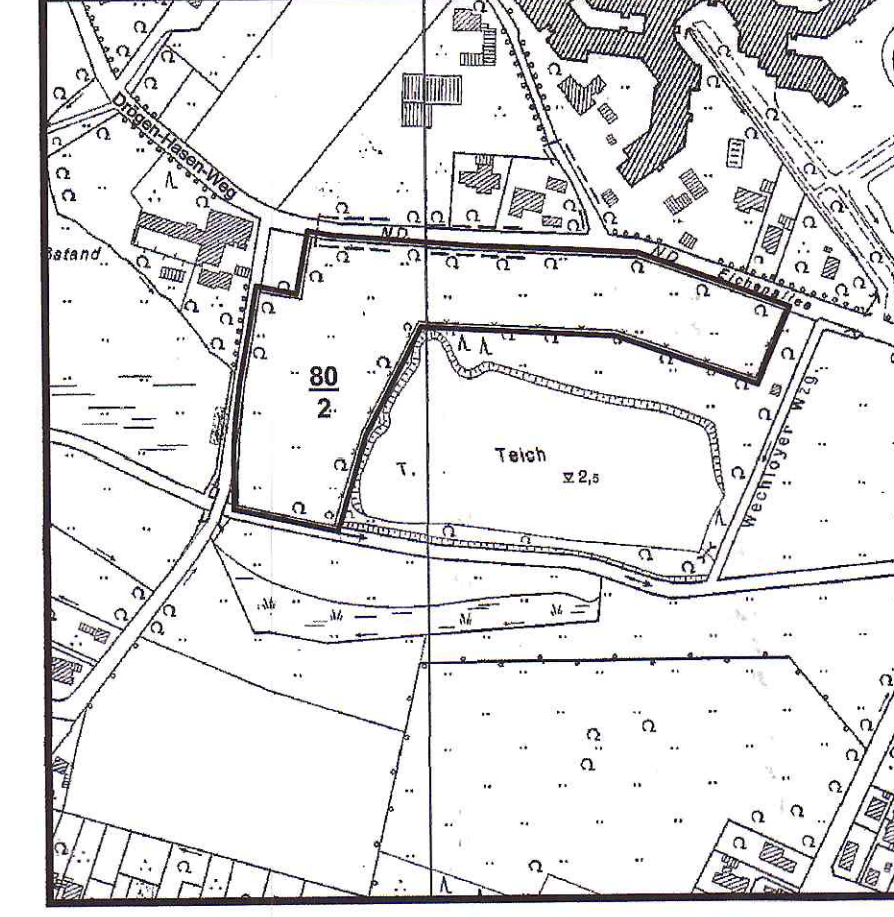
Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Oldenburg. Die Kosten für die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden zu 78 % den Bauflächen

22 % den Verkehrsflächen zugeordnet.

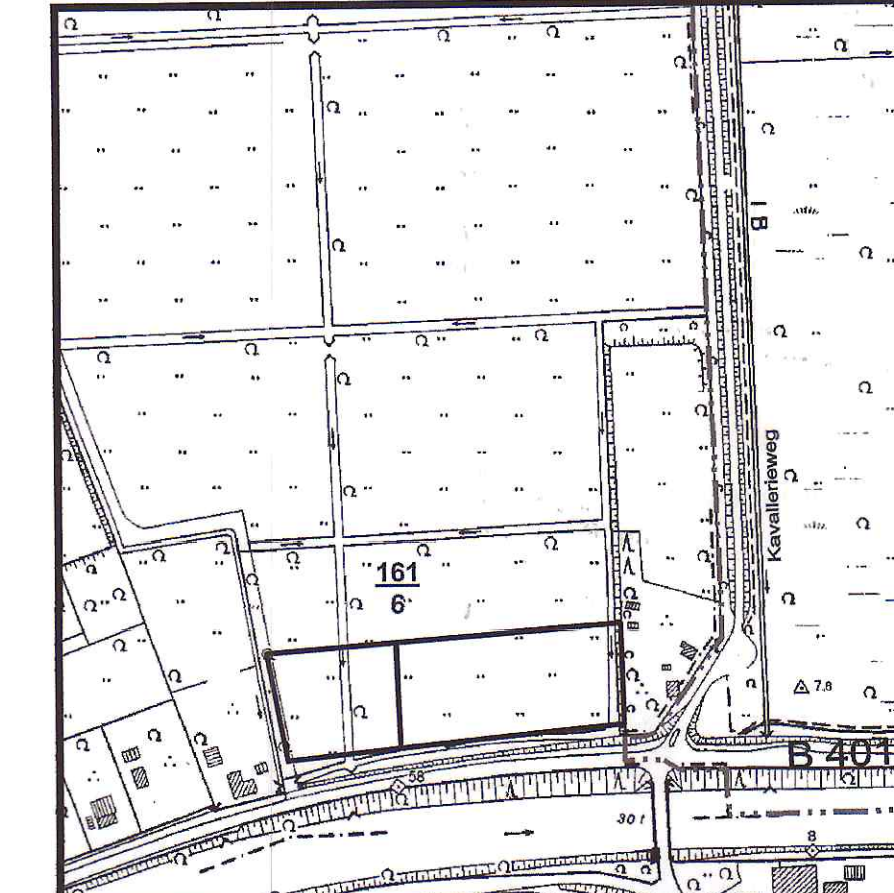
§ 13 Bisherige Festsetzungen  
Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes W-669 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, 11. 07. 2009

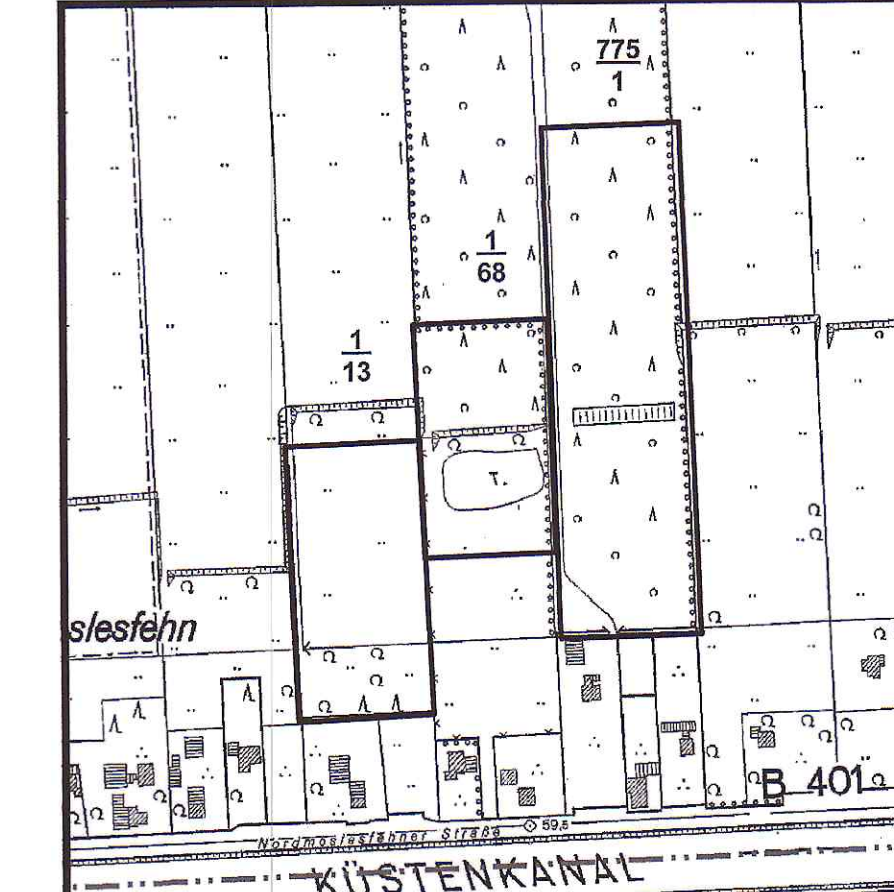
Schaub  
Oberbürgermeister



Lageplan Kompensationsflächen (M=1:5000) Gemarkung Eversten, Flur 14, Flurstück 80/2



Lageplan Kompensationsflächen (M=1:5000) Gemarkung Edewecht, Flur 28, Teilflächen des Flurstückes 161/6



Lageplan Kompensationsflächen (M=1:5000) Gemarkung Eversten, Flur 1, Teilfläche des Flurstückes 1/13, Flur 1, Teilfläche des Flurstückes 1/68, Flur 1, Teilfläche des Flurstückes 775/1

### Standortgerechte, heimische Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name	bes. Ansprüche
<b>1. Grobbleiwe</b> Acer platanoides Acer pseudoplatanus Betula pendula Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Quercus petraea Quercus robur Salix alba Tilia cordata Ulmus laevis Ulmus minor Ulmus glabra	Spitzahorn Bergahorn Bambolwe Rothbuche Esche Traubeneiche Stieleiche Silberweide Wintereiche Platanenweide Feldulme Bergulme	verträgt Trockenheit und Schatten liebt Feuchtigkeit anpassungsfähiger als Q. petraea liebt Feuchtigkeit stadtklimafest verträgt Überschwemmungen u. Hitze windresistent
<b>2. Mittlere Bäume</b> Alnus glutinosa Betula pendula Carpinus betulus Populus tremula Prunus avium	Schwarzalre Schwarzbuche Hainbuche Zitterpappel Vogelkirsche	kalkarme, feuchte Böden Staunässe, saure Böden kalkhaltiger Boden, keine Staunässe zwingend
<b>3. Kleine Bäume/baumartige Sträucher</b> Acer campestre Malus sylvestris Prunus padus Salix triandra Sorbus aucuparia Salix pentandra	Feldahorn Hornahorn Gemeine Traubenkirsche Mandelweide Eberesche Lorbeerweide	liebt Feuchtigkeit liebt Feuchtigkeit liebt Feuchtigkeit liebt Feuchtigkeit
<b>4. Großsträucher (&gt; 5 m)</b> Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus oxyacantha Ilex aquifolium Salix caprea Salix viminalis Sambucus nigra Taxus baccata	Roter Hirtengigal Haselnuß Eingriffeliger Weißdorn Zweifigelfariger Weißdorn Stechpalme Salweide Kornweide Schwarzer Holunder Elbe	liebt Feuchtigkeit liebt Feuchtigkeit liebt Feuchtigkeit liebt Feuchtigkeit schattenverträglich anspruchsvoll feuchter Boden schattenverträglich
<b>5. Mittlere Sträucher</b> Saxifraga oppositifolia Prunus spinosa Rhamnus cathartica Rhamnus frangula Rosa canina Rosa rugosa Salix cinerea Salix purpurea Viburnum opulus Cytisus scoparius	Pflanzhütchen Schwarzdorn/Schlehe Kreuzdorn Fuchsbaum Hundrose Weinrose Aschweide Purpurweide Gewöhnlicher Schneeball Besenginster	durchlässiger Boden warme Standorte saurer Boden schattenverträglich anspruchsvoll feuchter Boden schattenverträglich



### HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Scherben sowie sonstige Bodenverunreinigungen u. Stahlkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 759-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

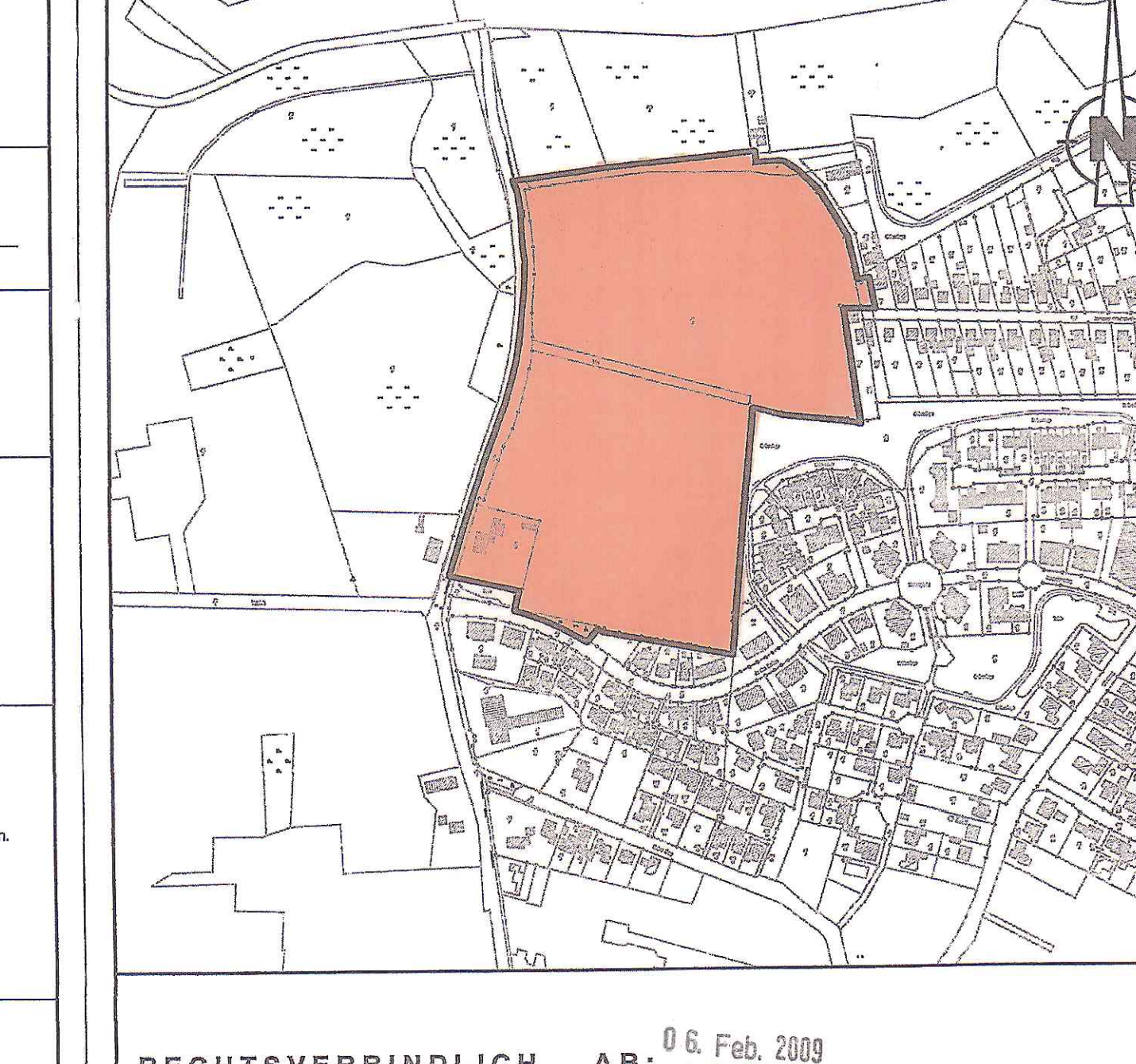
FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	
Reine Wohngebiete	Öffentliche Grünfläche
Allgemeine Wohngebiete	Zweckbestimmung:
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe textl. Festsetzungen § 2 Abs. 2) überbaubare Grundstücksflächen	Parkanlage
nicht überbaubare Grundstücksflächen	Rad- und Fußweg geplant / Brücke
Grundflächenzahl	Regenrückhaltung / Angermulden /
Geschosshöhezahl	Ungewässerung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Ausnahmen s. textl. Festsetzungen § 3)	Stallwall als begrünter Stellwall, H = 2,5 m o.ÖK Fahrbahn
zwingend	Ungewässerung von gemeinschaftlichen Nebenranzflächen (Verkehr) zugunsten der Anlagen, ausgenommen Garagen/Carports / sonstige Nebenanlagen
Firsthöhe min.-max.	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Bauweisen
Traufhöhe min.-max.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
offene Bauweise	
abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzungen § 5)	
nur Einzelhäuser zulässig	
Baugrenze	<b>HINWEISE</b>
Bauteile	vorhandene Bäume
Straßengrenzungsline	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	Wahlkreis
Verkehrsbenutzbarer Bereich	Graben vorh.
Straßenverkehrsflächen	
Einflutbereich	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Versorgungsfähige Trafostation	

1. Verwirklichungstermin	
Gemarkung, Flur, Gemarkung Eversten, Flur 9	Maßstab: 1 : 1000
Eintragsdatum: Die Verwendung für städtebauliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Widmung sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Verwaltungs- und Katasterbehörde möglich (§ 5 des Nds. Gesetzes über amtliche Vermessungen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 8; vom 01.08.1997, Nr. 2669/1 (ALB BEZSCHL. 3502)	
2. Dieses Plan liegt Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Planunterlagen entwerfen die Maßstäbe der Liegenschaftskarten und sind die städtebaulichen Maßstäbe der Liegenschaftskarten zugrunde zu legen. Die Flächenwidmung nach § 5 des Nds. Gesetzes über amtliche Vermessungen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 8; vom 01.08.1997, Nr. 2669/1 (ALB BEZSCHL. 3502)	
3. Der Bebauungsplan wurde genehmigt vom Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Oldenburg (Oldb): Besetzt: Ba Gezeichnet: S.H. 18.03.08 Gezeichnet: S.H. 19.03.08	Geprüft: J.V. T... Fachdienstleiter: J... Arbeitsort:
4. Der Verwirklichungstermin der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 12.11.07 die Ausfertigung des Bebauungsplanes ... beschlossen. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO am 15.11.07 in Kraft, es sei denn, es wird ein anderes Datum festgesetzt.	
5. Der Verwirklichungstermin der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 09.05.08 den Entwurf des Bebauungsplanes ... beschlossen. Der Entwurf der Bauleitplanung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO am 15.11.07 in Kraft, es sei denn, es wird ein anderes Datum festgesetzt.	
6. Der Verwirklichungstermin der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 09.05.08 den Entwurf des Bebauungsplanes ... beschlossen. Der Entwurf der Bauleitplanung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO am 15.11.07 in Kraft, es sei denn, es wird ein anderes Datum festgesetzt.	
7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat das Bebauungsplan nach Prüfung der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO in seiner Sitzung am 29.09.08 beschlossen. Das Bebauungsplan tritt gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO am 15.11.07 in Kraft, es sei denn, es wird ein anderes Datum festgesetzt.	
8. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat das Bebauungsplan nach Prüfung der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO in seiner Sitzung am 29.09.08 beschlossen. Das Bebauungsplan tritt gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO am 15.11.07 in Kraft, es sei denn, es wird ein anderes Datum festgesetzt.	

### STADT OLDENBURG (Oldb) DER OBERBÜRGERMEISTER

### Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

### ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5 000



RECHTSVERBINDLICH AB: 09. Feb. 2009

### BEBAUUNGSPLAN W-759 (Bloherfelder Anger)

mit örtlichen Bauvorschriften  
 ja  nein M. = 1:1000