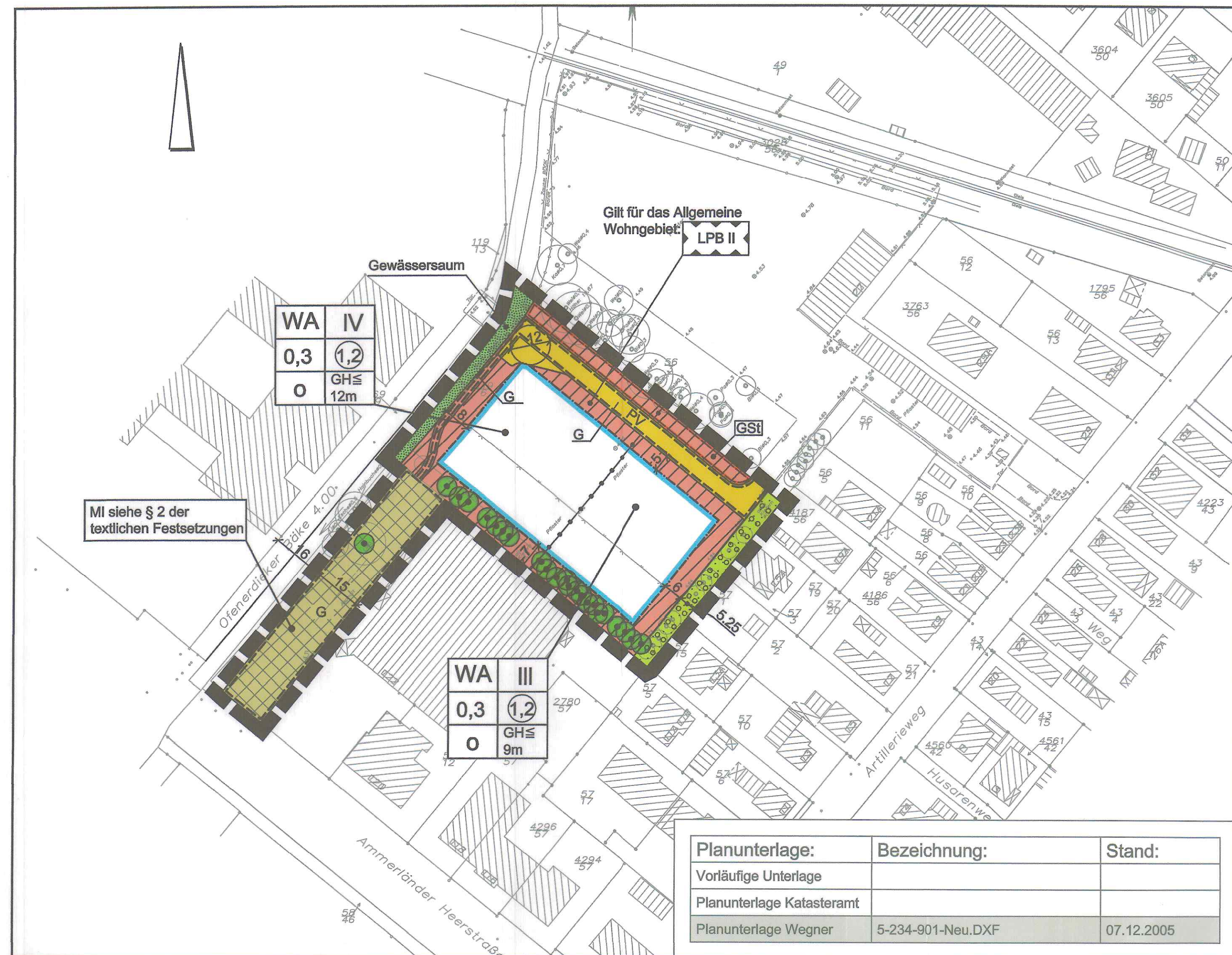




FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES W-766

- MI** Mischgebiet (siehe § 2)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (siehe § 1) mit Lärmvorbelastung
- 1,2** Geschosflächenzahl
- 0,3** Grundflächenzahl
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o** Offene Bauweise
- GH ≤ 9m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)
- Baugrenze**
- überbaubare Fläche**
- nicht überbaubare Fläche**
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Gewässersaum**

- Private Grünfläche**
- zu erhaltender Baum**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- PV** Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen**
- GSI** Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
- G** Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
- LPB II** Lärmpegelbereich

HINWEISE

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 - zuletzt geändert durch Art 5 Investitionsförderungs- und Wohnbauland vom 22.04.1993.

Für die Mischgebietsfläche gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 unverändert.

Textliche Festsetzungen

§ 1

Art der baulichen Nutzung

(1) Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr.1 bis Nr. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

(1) Das im Bebauungsplan 263 II festgesetzte Mischgebiet und das Maß für die Grundflächenzahl sowie für die Geschosflächenzahl bleiben unverändert bestehen. Als Beurteilungsgrundlage ist weiterhin die geltende Baunutzungsverordnung (BauNVO, Stand 1968) heranzuziehen. Für das Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-766 ist ein Gehrecht mit einer Breite von 2,50 m innerhalb eines 15,00m Streifens zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen.

(2) Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen bzw. Oberkante Gebäude bei Flachdachgebäuden) ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

(3) Die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch private Verkehrsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,65 überschritten werden.

§ 3

Versiegelte Flächen

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

§ 4

Bäume

(1) Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 16/16 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss bei Neuanpflanzungen mindestens 16 m² betragen.

(2) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überbauten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sowie fachgerechte Pflegemaßnahmen.

(3) Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen.

§ 5

Grünflächen

(1) Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortheimischen Laubgehölzen, mindestens 2-reihig, lachversetzt, Pflanzabstand ca. 1,2 m, zu bepflanzen. Die vorhandenen Nadelgehölze sollen in die Pflanzung integriert werden und können dann auf die Pflanzmaßnahme in Anrechnung gebracht werden. Eine Beseitigung der vorhandenen Nadelgehölze ist jedoch zulässig und ist an selber Stelle durch die Pflanzung von Laubgehölzen in entsprechender Anzahl auszugleichen.

§ 6

Gräben

Die vorhandenen Gräben im Plangebiet sind zu erhalten und für die Oberflächenentwässerung zu nutzen. Dabei sind die Gehölze gemäß dem Anpflanzgebot und Erhaltungsgebot zu berücksichtigen.

Veränderungen an den Böschungen sowie an den Böschungsneigungen sind nur ausnahmsweise nach Genehmigung der Unteren Wasserbehörde zulässig.

§ 7

Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes W766 befindet sich in dem Lärmpegelbereich nach DIN 4109 II. Daher sind zusätzliche Maßnahmen am Baukörper in Abhängigkeit von den Lärmpegelbereichen (LPB) nach DIN 4109 durchzuführen.

Die Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Fenster Türen, sonstige Öffnungen) ist über Einzelnachweis im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

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

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Arbeitsräume	Büro- und ähnliche Räume
I bis 55 dB(A)	30	-
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.

§ 8

Passive Schallschutzmaßnahmen

In besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Schlaf- und Aufenthaltsräume) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z.B. durch schalldämmte Lüftungssysteme, sichergestellt werden.

§ 9

Zeitliche Regelung

Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB ist die im Allgemeinen Wohngebiet erlaubte Nutzung erst zulässig, wenn die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Oldenburg zulässige Bebauung entsprechend dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und die festgesetzte Lärmschutzwand errichtet wurde.

Bei Abriss der Gebäude, der abschirmenden Nebengebäude oder der Lärmschutzwand in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 ist durch neue bauliche Anlagen sicherzustellen, dass die im Lärmgutachten berechneten Lärmwerte eingehalten werden. Der Nachweis hierüber ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Mit der Errichtung des Ersatzbaus ist sofort nach Abriss der Gebäude zu beginnen.

§ 10

Ergänzung des Bebauungsplanes W-263 II

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes W-263 II werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch den § 2 (1) dieser Satzung ergänzt.

Oldenburg, den 30. Jan. 2007

Schmidt
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP-Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 28121 Oldenburg.

Bearbeitet: *P. Janssen* Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb): *P. Janssen*

Gezeichnet: *P. Janssen* Fachdienstleiter Amt für Stadtentwicklung und Bauleitplanung

2. Der VA der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 27.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes W-766 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

3. Der VA der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 26.09.2006 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 28.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 05.10.2006 bis 08.11.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Oldenburg (Oldb), den 09.11.2006

P. Janssen
Stadtbaureferent

4. Der VA der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 19.12.2006 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden im Sinne von § 4a (3) BauGB wurde mit Schreiben vom 19.12.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.12.2006 gegeben.

Oldenburg (Oldb), den 19.12.2006

P. Janssen
Stadtbaureferent

5. Verwaltungsverfahren Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: **OLDENBURG, 1** Maßstab: **1:1000**

Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichtlegale oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5).

am: *P. Janssen* A2: *P. Janssen*

6. Diesen 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 11.12.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übergebarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg, den 19.12.2006

Dipl.-Ing. Helmut Wegner
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

H. Wegner
Unterschrift

7. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 19.12.2006

P. Janssen
Stadtbaureferent

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 09. Feb. 2007 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 09. Feb. 2007

P. Janssen
Unterschrift

STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst für Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN

M. = 1: 25.000

RECHTSVERBINDLICH AB: 09. Feb. 2007

BEBAUUNGSPLAN W-766

(Westlich Artillerieweg / Nördlich Ammerländer Heerstraße)
mit örtlichen Bauvorschriften

☐ ja ☒ nein M. = 1: 1000