

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKiMV) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Entwurf des Bebauungsplans N-777 F beschlossen...

- § 1 Art der Nutzung
Allgemeine Wohngebiete
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind gem. § 4 BauNutzverordnung (BauNVO)
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

- Mischgebiete
(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(2) Zulässig sind gem. § 6 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Büropgebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

- Urbane Gebiete
(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
(2) Zulässig sind gem. § 6 a BauNVO
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Büropgebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

- Eingeschränkte Gewerbegebiete
(1) In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die nicht wesentlich stören.
(2) Zulässig sind gem. § 9 BauNVO
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

- Maß der baulichen Nutzung
(1) Die festgesetzten Höhen für die baulichen Anlagen beziehen sich auf die nächstgelegenen, in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte B. Die genaue Lage der Höhenbezugspunkte ist der Planzeichnung zu entnehmen.
(2) Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen ist nur ausnahmsweise für untergeordnete Dachaufbauten und technische Anlagen am bis zu 0,50 m zulässig, wenn das Maß ihrer Höhe über der Gebäudefrontkante geringer ist als ihr Abstand zur Gebäudefrontkante.

- Bauebene
Es wird die offene Bauebene festgesetzt. In der offenen Bauebene werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen betrachtet.
(1) Bauformen und Alleen
a) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Planstraßen C und G (Verkehrsfläche) und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Verkehrsbereitete Bereiche' ist eine Absperrung vorzunehmen.

- Vegetations- und freizeitanfordernde Festsetzungen
(1) Baumbreien und Alleen
a) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen C und G (Verkehrsfläche) und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Verkehrsbereitete Bereiche' ist eine Absperrung vorzunehmen.

- Festsetzungen zum Schallschutz
(1) Für die im Bebauungsplan dargestellten Mischgebietsflächen (MI) für die Fläche für den Gemeinbedarf (Schule, sozialen Zwecken dienende Gebäude) und für die eingeschränkte Gewerbegebietsfläche ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109-2:2019, Kap. 7.1. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden, für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1:2019-01, Kap. 3.1.6. Das gesamte Bauteil der Außenwand muss erfüllt sein durch den maßgeblichen Außenlärmschutz L_{out} gemäß DIN 4109-2:2019-01, Kap. 4.4.5 und einem Korrekturfaktor K_{ext} von der zu schützenden Raumart nach folgender Berechnungsvorschrift:

Table with 2 columns: Raumart, Korrekturfaktor K_{ext}. Rows include: Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien (25), Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und Ähnliches (35), Büroräume und Ähnliches (35).

Table with 2 columns: Standortgröße oder heimische Gebölze, Botanischer Name, bes. Ansprüche/Anmerkungen. Rows include: Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Fagus sylvatica, Quercus petraea, Quercus robur, etc.

Table with 2 columns: Standortgröße oder heimische Gebölze, Botanischer Name, bes. Ansprüche/Anmerkungen. Rows include: Cotinus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Sambucus racemosa, etc.

§ 8 Festsetzungen zum Hochwasserschutz
Bei Bauvorhaben ist eine örtliche Rückstauebene von 0,25 m über Geländebödenkarte StraBe bei den jeweiligen Bauvorhaben als minimale Rückstauebene für Schutz- und Regenwasserkanäle zu beachten.

§ 9 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Die Leuchten sollen so ausgeleuchtet werden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.
Ausnahmsweise kann eine hiervon abweichende Beleuchtung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und der urbanen Gebiete für Forschungszwecke zugelassen werden, insofern ein Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gewährleistet wird.

§ 10 Zuordnung von Flächen, Maßnahmen und Kosten zum Ausgleich
Hinweis ohne Normcharakter:
Der Bebauungsplan N-777 F verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft. Gemäß der Eingriffsbilanzierung besitzt ein Kompensationsdefizit, das auf internen und externen Flächen ausgeglichen werden muss.

§ 11 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBO
(1) Einfriedungen
a) Einfriedungen sind nur durch Hecken aus standortheimischen Sträuchern der Ziffer 3 bis 5 der Gebäudefläche (Ziffer 1) in Form von Schnitthecken oder hawesenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m (Erdböhe) zulässig.

§ 12 Gehen und Fahrrecht
Innerhalb des WA wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Oberenbüchig-Örtlichen Wasserbereichs (OOV) festgesetzt.
(1) Auf dem Grundriss sind die Flächen für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind möglich, solange eine Verbindung zwischen der Planstraße C und dem Biotop Nr. 322 sichergestellt ist.

§ 13 Regelungen zur Überlagerung vorhandener Bebauungspläne
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baulichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 8 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

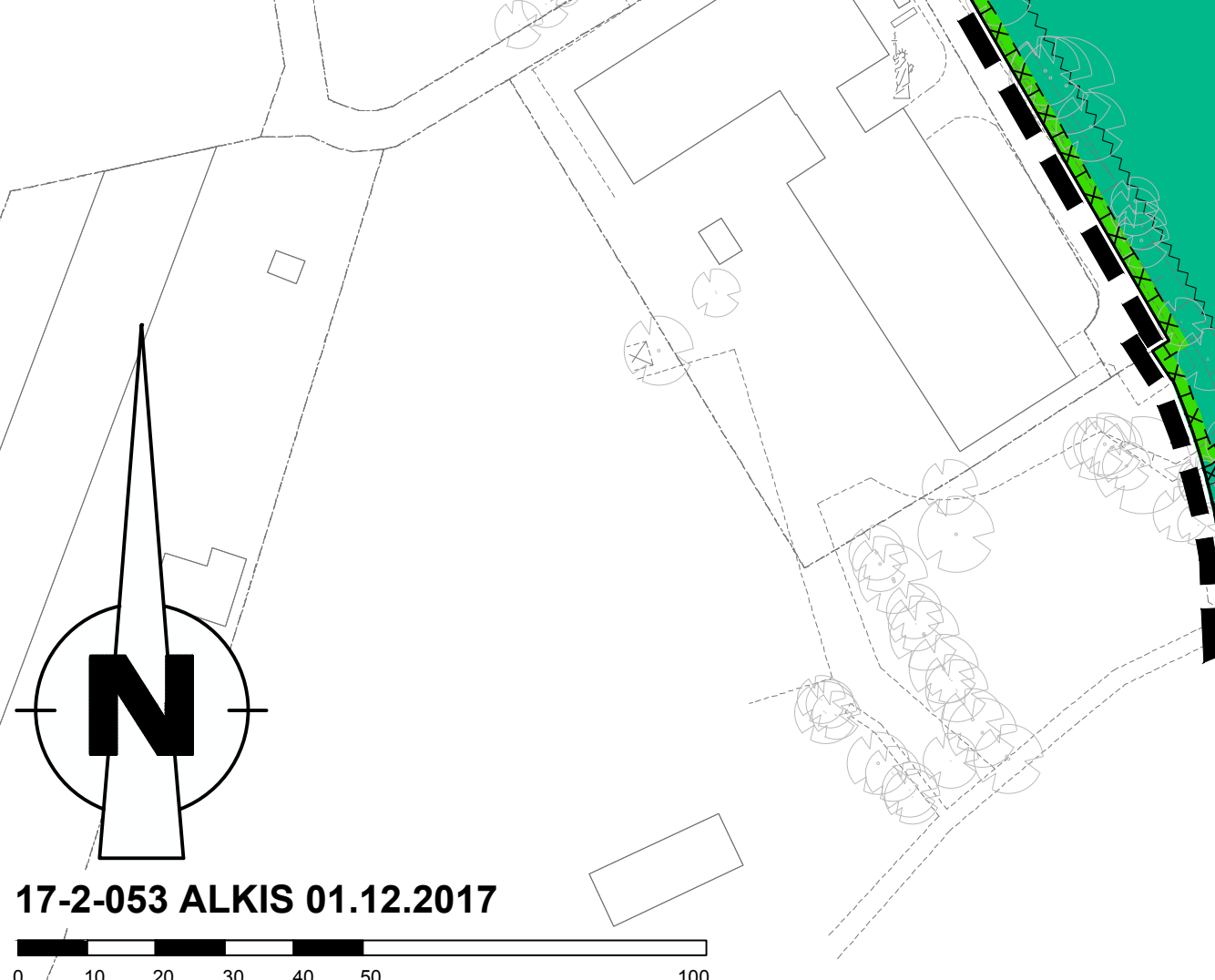
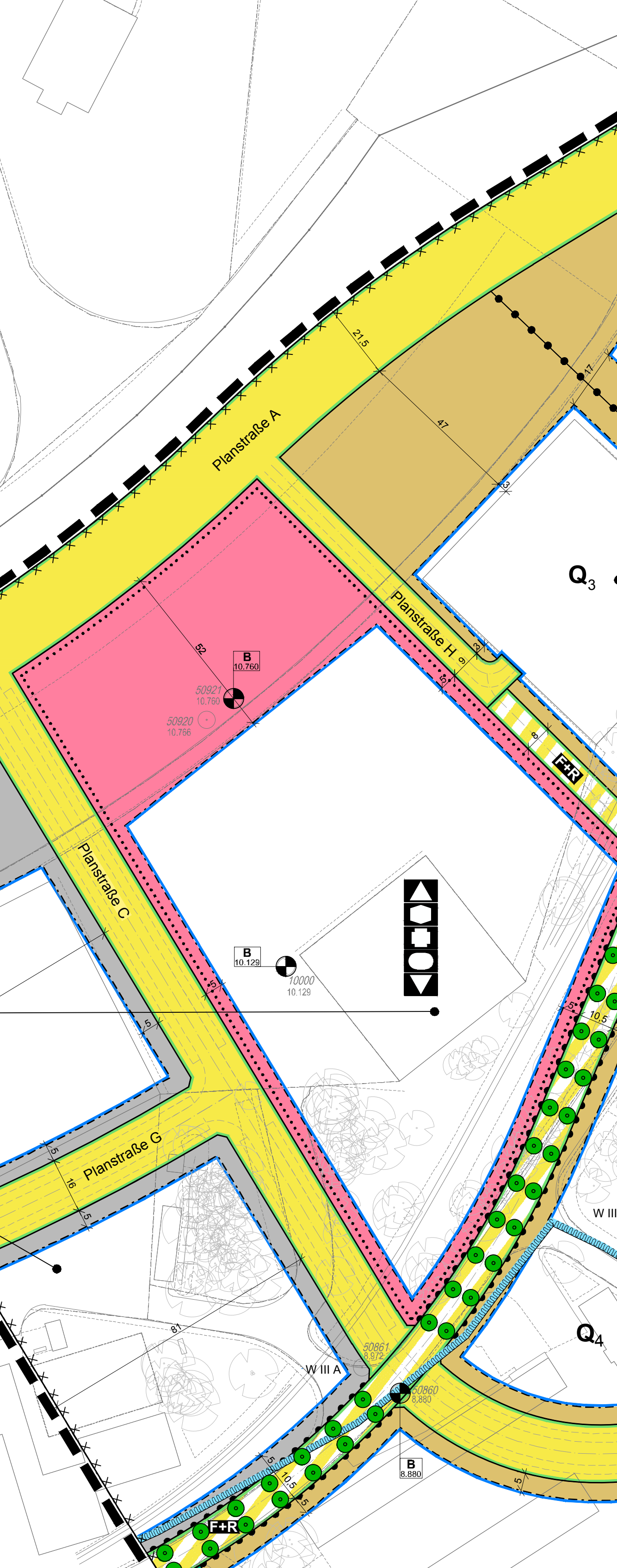
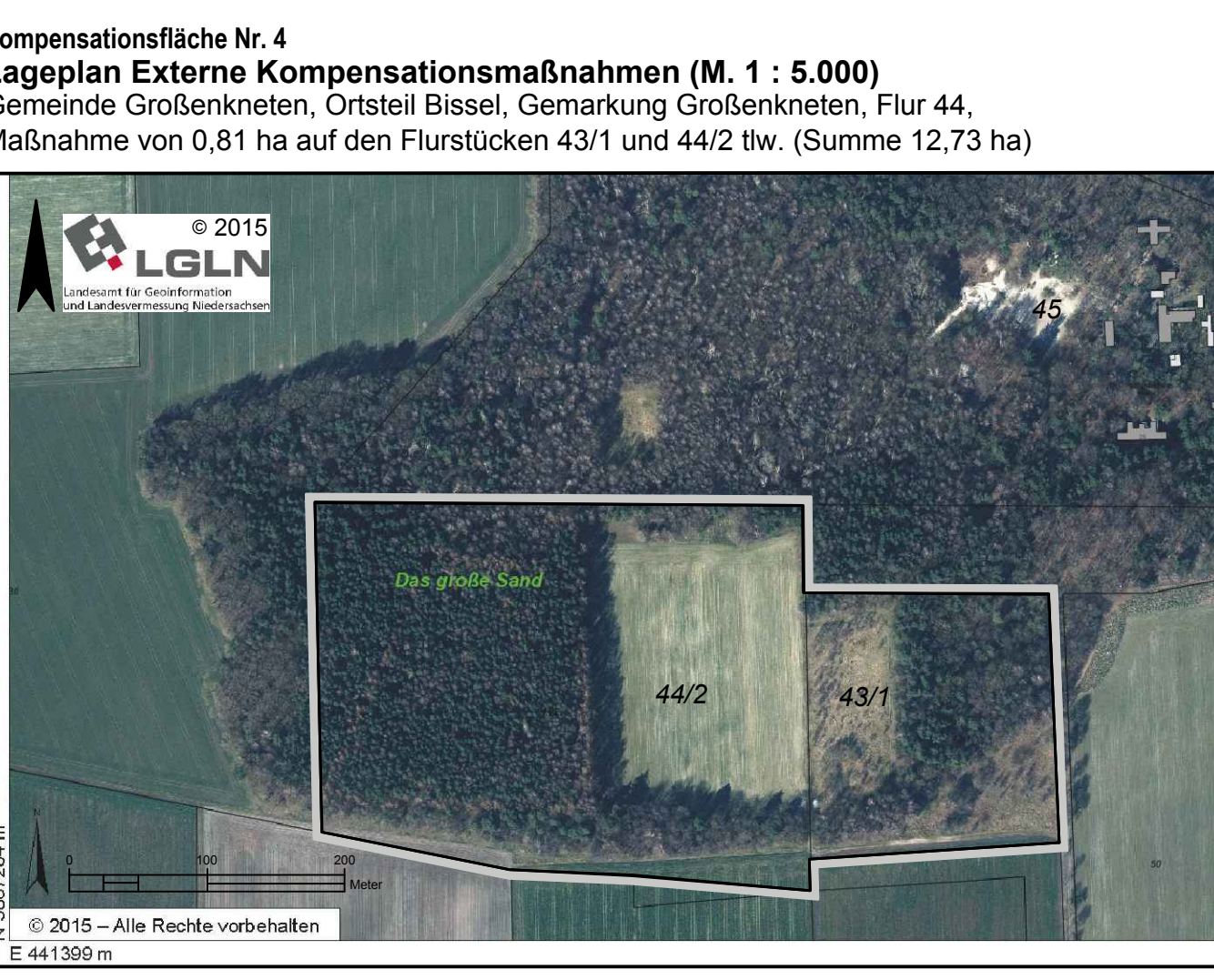
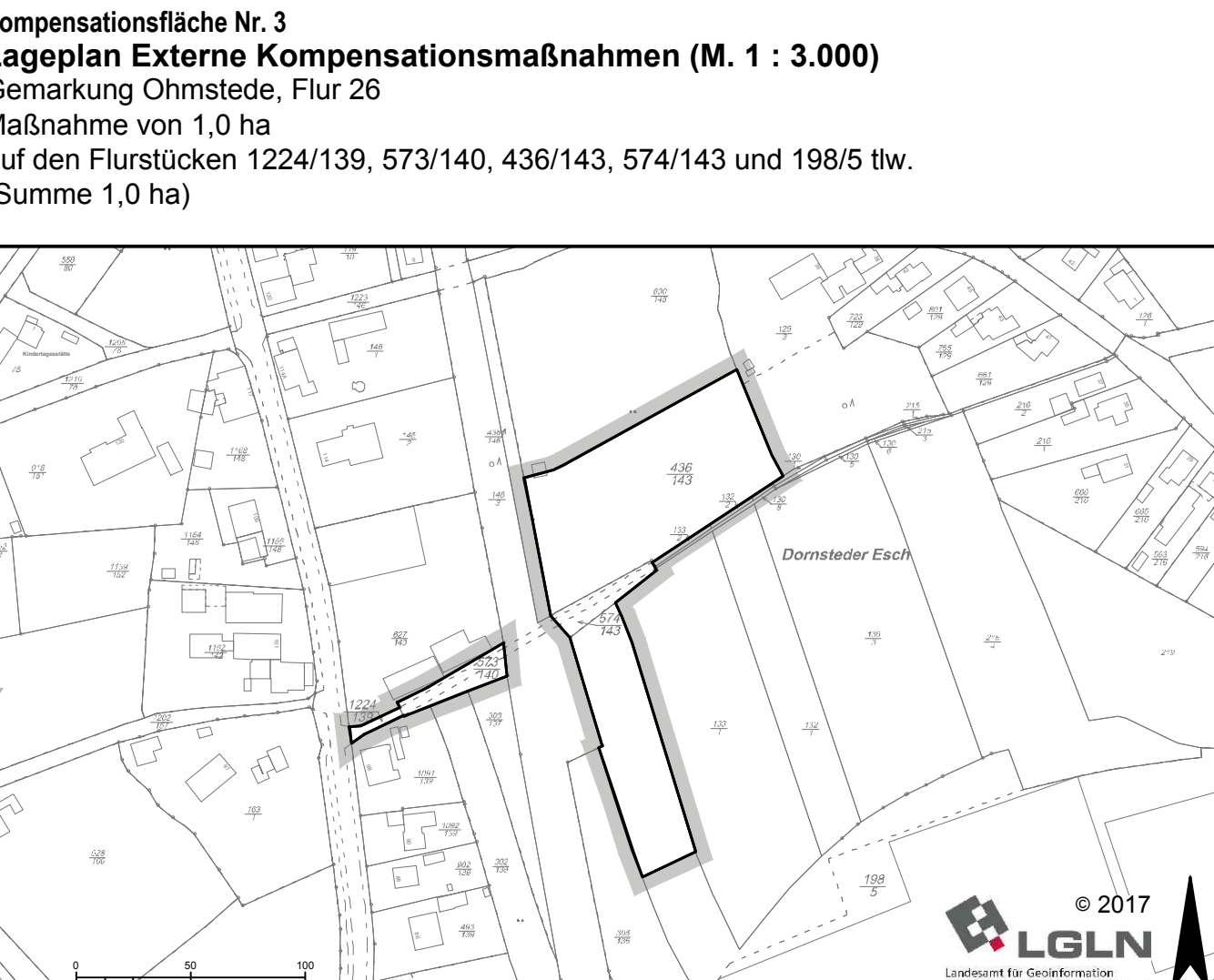
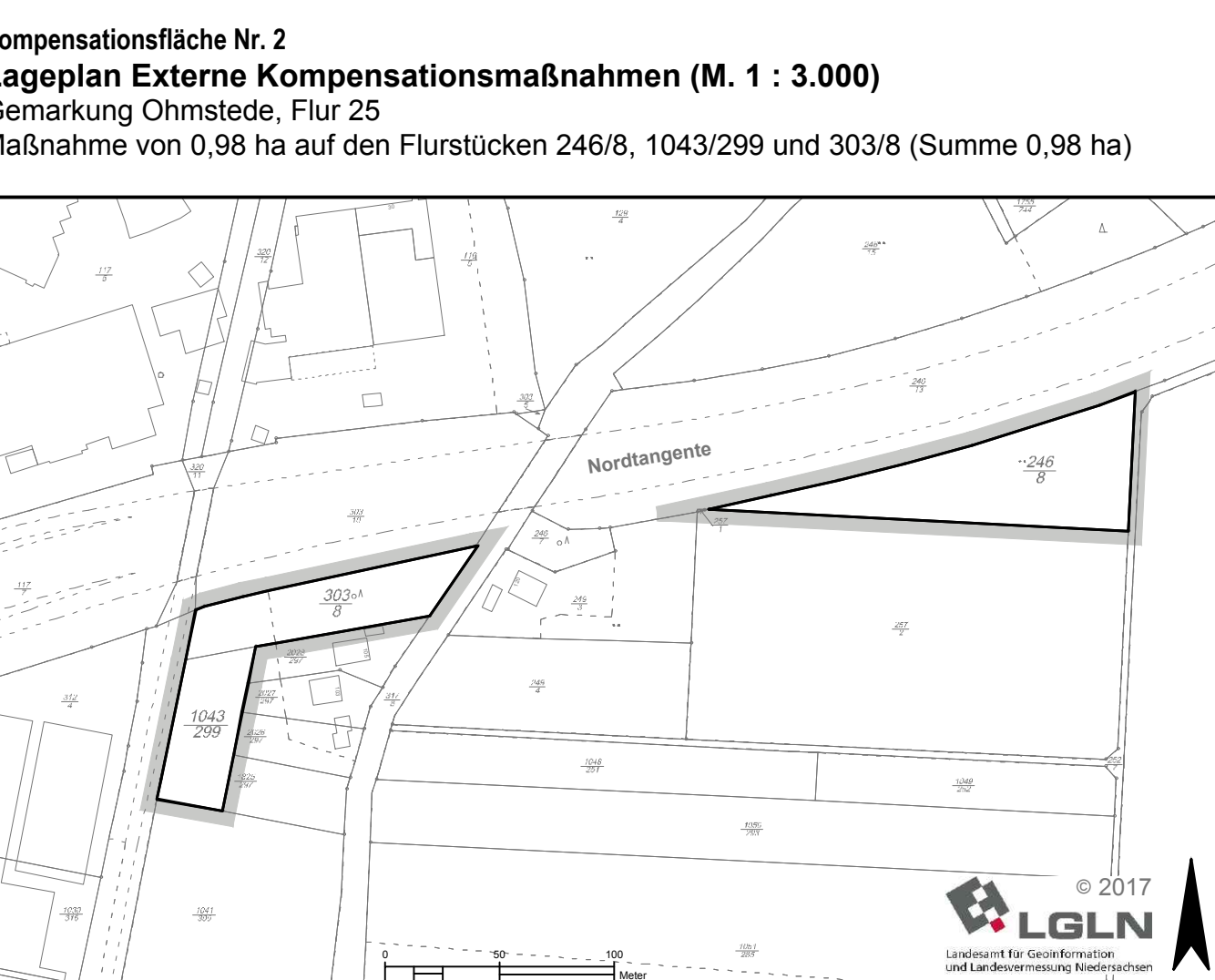
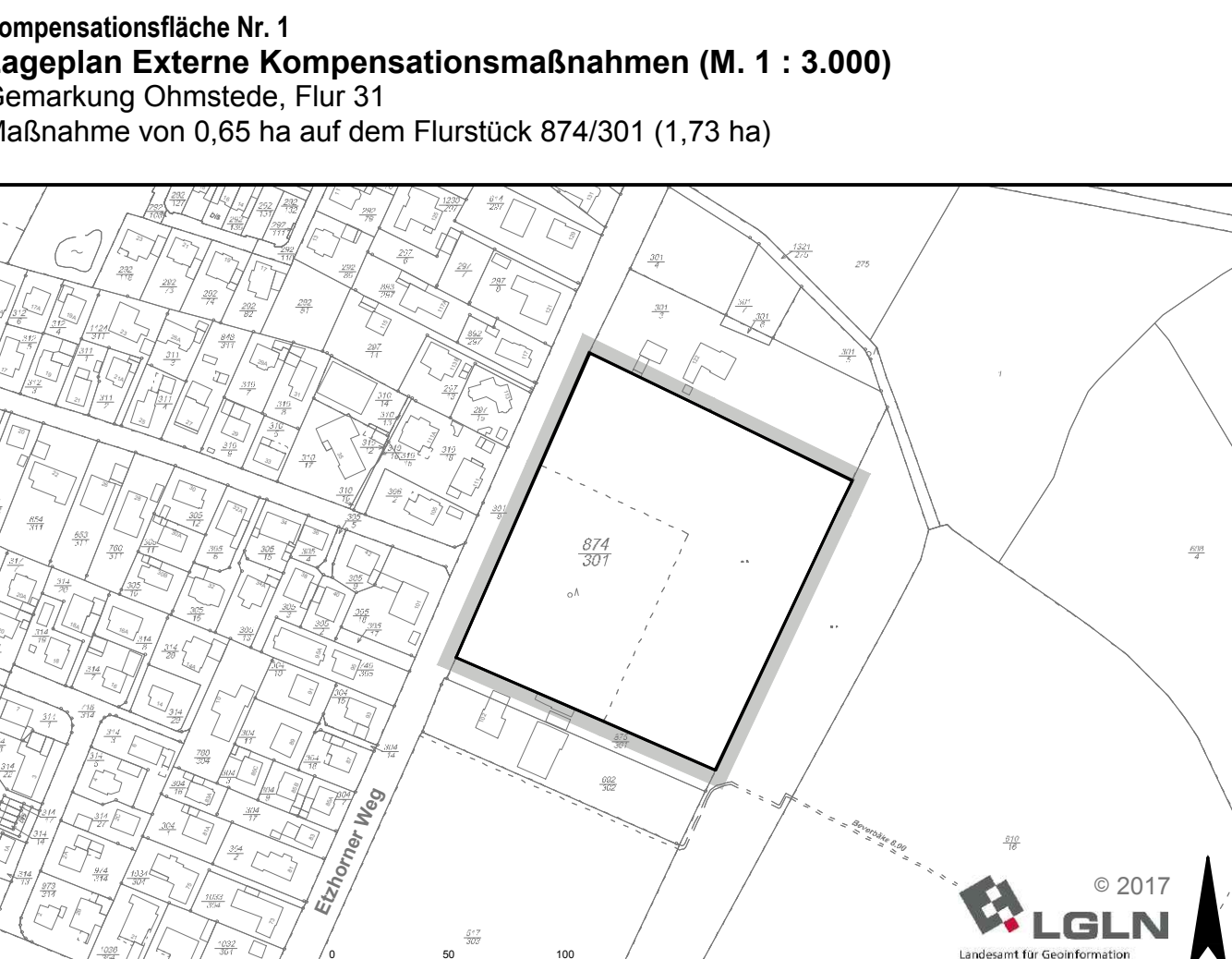
§ 14 Ordnungsvorgärten
Ordnungswidrig handelt, wer den in § 11 dieser Satzung genannten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt (§ 80 NBO).

§ 15 Kompensationsfläche Nr. 1
Lageplan Externe Kompensationsmaßnahmen (M. 1 : 3.000)
Maßnahme von 0,65 ha auf dem Flurstück 874/301 (1,73 ha)

§ 16 Kompensationsfläche Nr. 2
Lageplan Externe Kompensationsmaßnahmen (M. 1 : 3.000)
Maßnahme von 0,98 ha auf den Flurstücken 246/8, 104/299 und 303/8 (Summe 0,98 ha)

§ 17 Kompensationsfläche Nr. 3
Lageplan Externe Kompensationsmaßnahmen (M. 1 : 3.000)
Maßnahme von 1,0 ha auf den Flurstücken 1224/139, 573/140, 436/143, 574/143 und 198/5 tW. (Summe 1,0 ha)

§ 18 Kompensationsfläche Nr. 4
Lageplan Externe Kompensationsmaßnahmen (M. 1 : 5.000)
Maßnahme von 0,81 ha auf den Flurstücken 431/1 und 442/2 tW. (Summe 1,273 ha)



PLANZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
KENNZEICHNUNGEN
HINWEISE
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
DARSTELLUNGEN

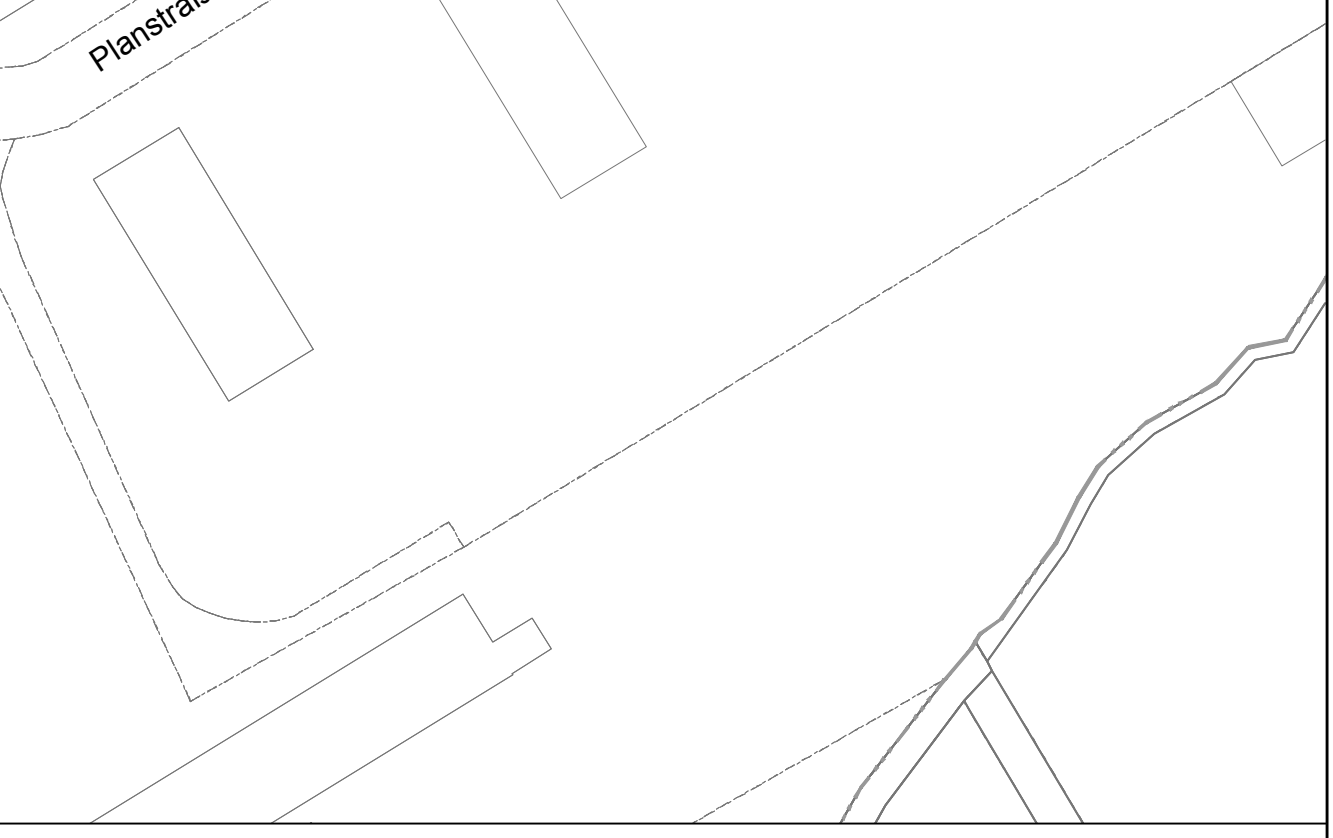
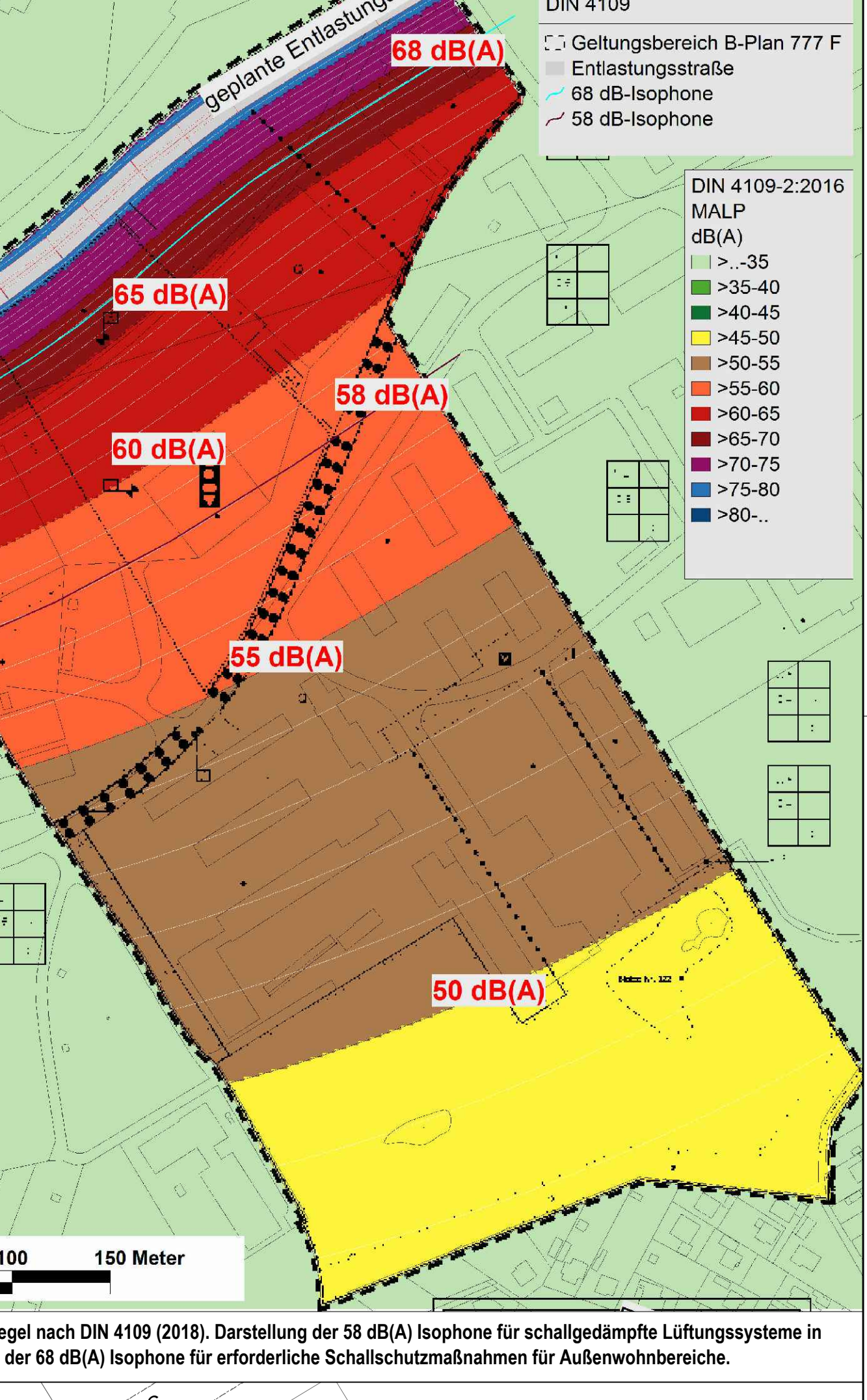
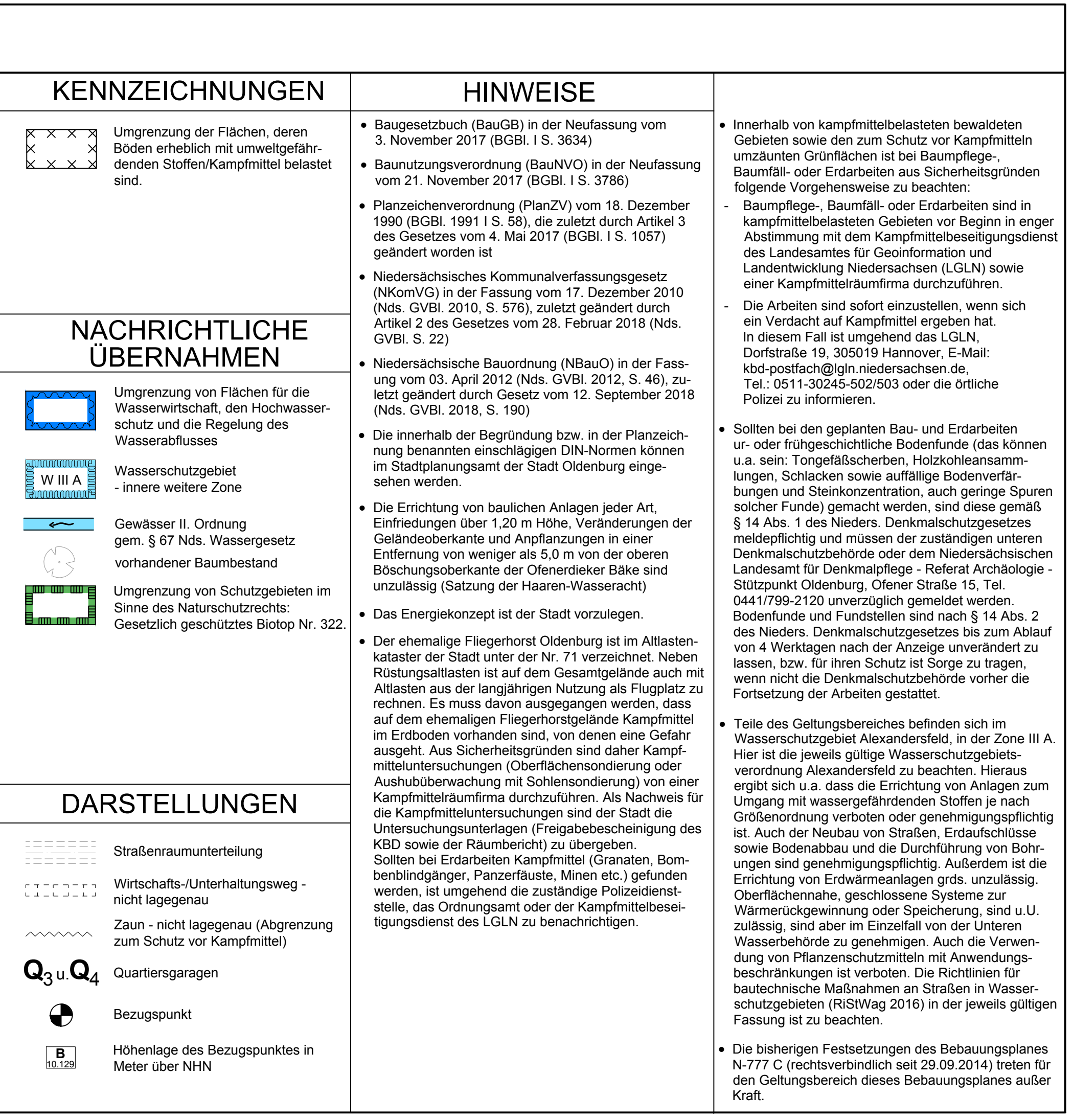
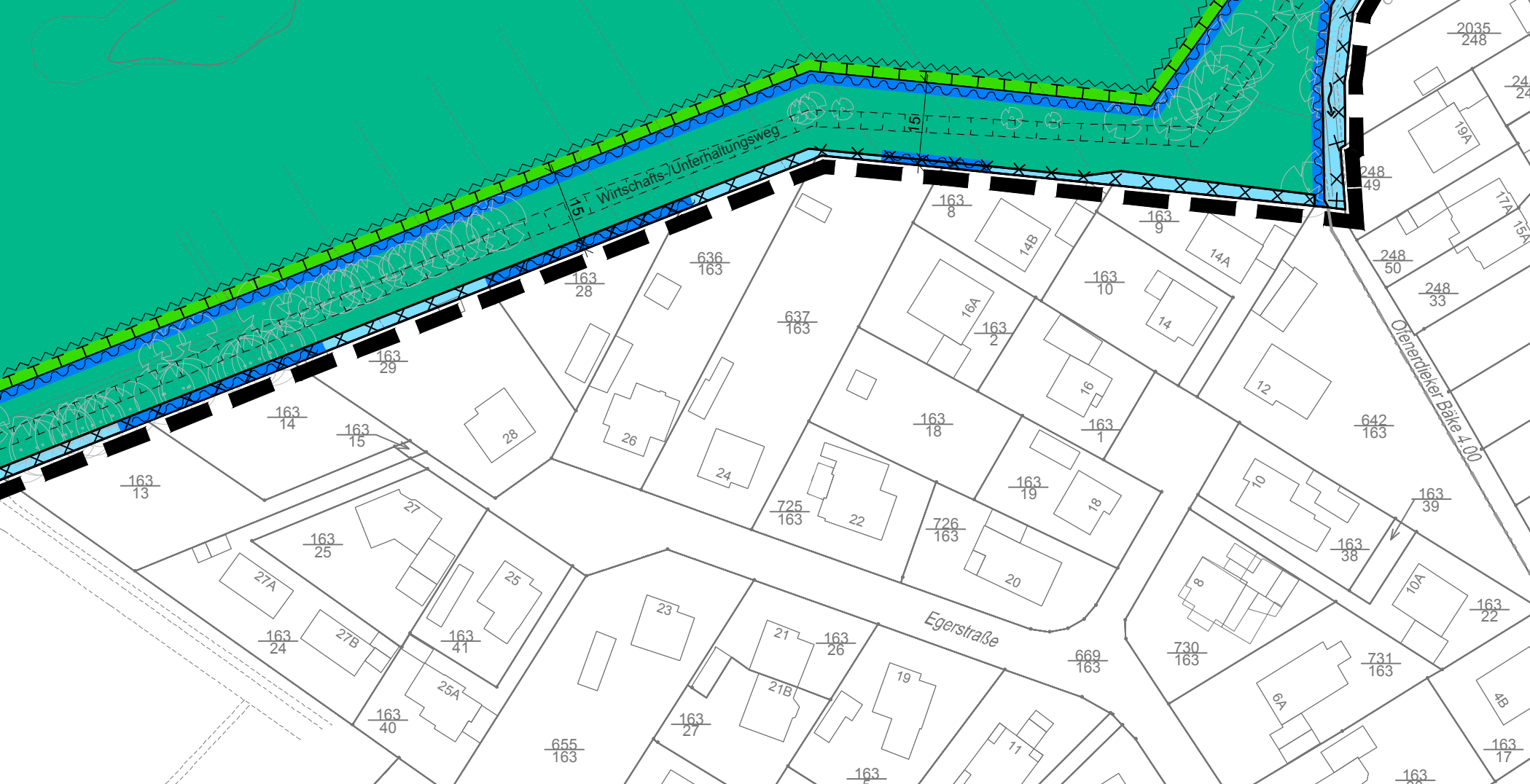
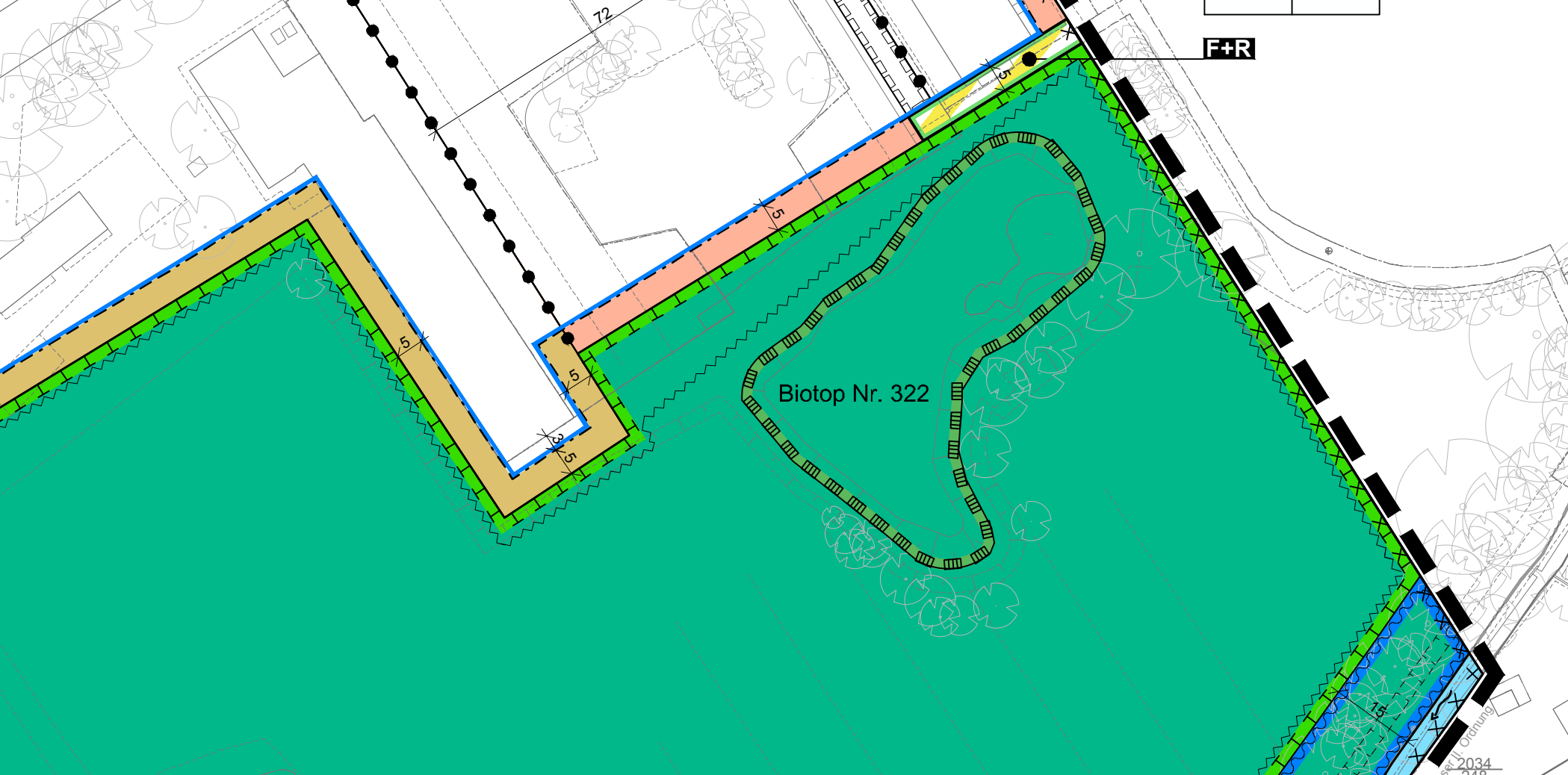
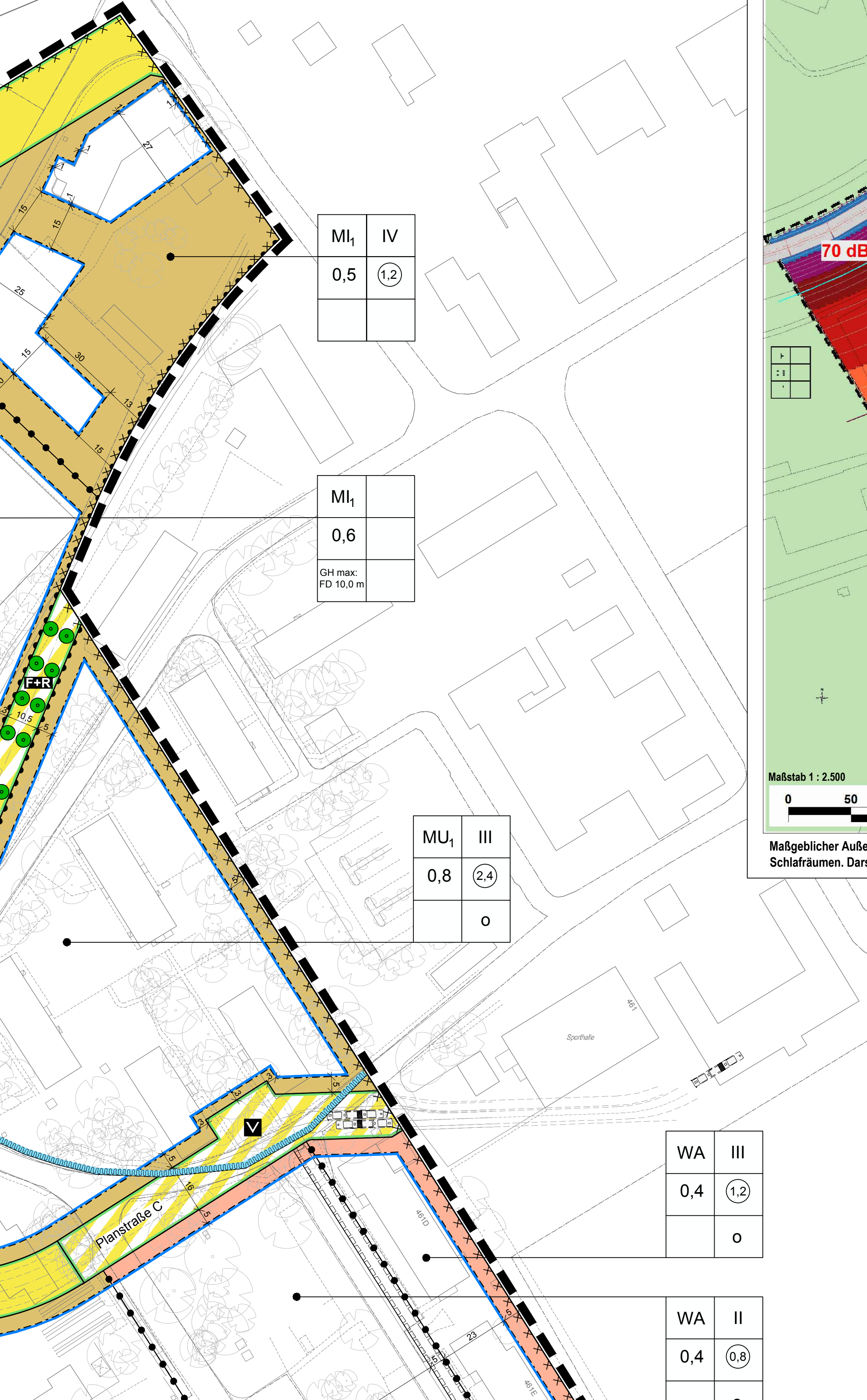


Table with 2 columns: Bezeichnung, Datum. Rows include: 1. Verordnungsnummer, 2. Planvergabe, 3. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, 4. Der Verordnungsbeschluss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 23.10.2017 die Aufhebung des Bebauungsplans N-777 F beschlossen, etc.

STADT OLDENBURG (Oldb) DER OBERBÜRGERMEISTER
AMT 40 - FACHDEHN STADTENTWICKLUNG UND BAULEITUNG
ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10.000
RECHTSVERBINDLICH AB : 08.10.2019
BEBAUUNGSPLAN N-777 F (Fliegerhorst/Experimentierfeld Wohnen und Arbeiten) („Smart City Lab/EnAQ“) mit örtlichen Bauvorschriften