

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan W-783, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

- § 1
Art der baulichen Nutzung
- (1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 nicht zulässig.
- (2) Im Mischgebiet (MI) sind Vorhaben gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO nicht zulässig.
- (3) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Vorhaben gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Handelsnutzungen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) zulässig, soweit ihre Verkaufsfläche max. 200 m² beträgt. Eine Handelsnutzung mit Kraftfahrzeugen ist ausgeschlossen.

- § 2
Maß der baulichen Nutzung
- (1) Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen sowie für die Gebäudehöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.
- (2) Für Gauben sind die Traufhöhen nicht zu berücksichtigen.
- (3) Soweit im Mischgebiet (MI) Staffelgeschosse angeordnet werden, gilt die maximale Firsthöhe als maximale Gebäudehöhe.
- (4) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

- § 3
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- (1) Garagen, Stellplätze, Abstellräume sowie sonstige Nebenanlagen mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Einfriedungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.
- (2) Zufahrten und Stellplätze sind nur aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- (3) Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen zugelassen werden.
- (4) Bei Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1 m über dem Erdboden) in max. 3 m Entfernung zur Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mind. 16 m² betragen.
- (5) Die Beleuchtung der öffentlichen Straßen und Plätze ist mit Natriumdampflampen auszuführen.

- § 4
Bäume
- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen oder sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baumbegleitende fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Während der Bauphase sind am Rand der Kronenruffbereiche zzgl. 1 m feststehende Baumschutzzäune aufzustellen.
- Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen von standortheimischen Laubbäumen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mind. 16 m² betragen.

- § 5
Kontingenterung der Gewerbeflächen (siehe Anlage 1)
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L _{EK}	
	Tag	Nacht
	[dB(A)]	[dB(A)]
TF 1	57	42
TF 2	55	40
TF 3	55	40
TF 4	59	44

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent L _{EK, zus, k}	
	Tag	Nacht
	[dB(A)]	[dB(A)]
A	0	0
B	5	5
C	9	9

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte i) im Richtungssektor k L_{EK,i} durch L_{EK,i} + L_{EK, zus, k} zu ersetzen ist.

- § 6
Vorkerhungen zum Schutz gegen Schallimmissionen
- Für Bauflächen der Lärmpegelbereiche II bis V sind passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden gemäß DIN 4109 vorzusehen. Vorkerhungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen.
- Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gemäß 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.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart			
	Bettenräume in Erkeranlagen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben; Unterbringungsräume	Büro- und Ähnliches	
	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils: erf. R _{res}			
II	35	30	30	
III	40	35	30	
IV	45	40	35	
V	50	45	40	

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

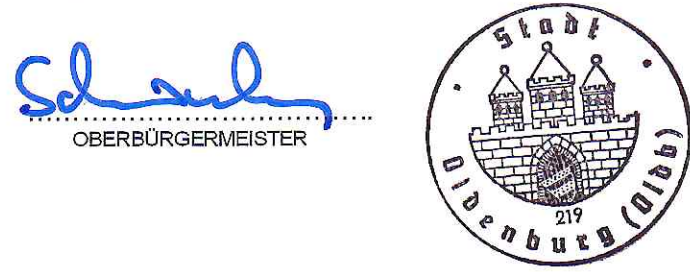
- § 7
Kompensationsflächen
- (1) Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen. Diese Maßnahmen bestehen im Grundsatz aus
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern,
 - Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern,
 - Regenrückhaltmaßnahmen.

Die externen Kompensationsmaßnahmen sind auf den Flurstücken 293/1 und 1/4, Flur 2, Gemarkung Eversten, durchzuführen. Sie bestehen im Grundsatz aus der Entwicklung von mesophiltem Grünland und Stillgewässer (Anlage 2).

- § 8
Kompensationsmaßnahmen
- Die Festsetzungen des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft
- für Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsflächen) und
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 7 (Kompensationsmaßnahmen)
- werden zu und zu 91 % den Bauflächen
9 % den Verkehrsflächen
- zugeordnet.

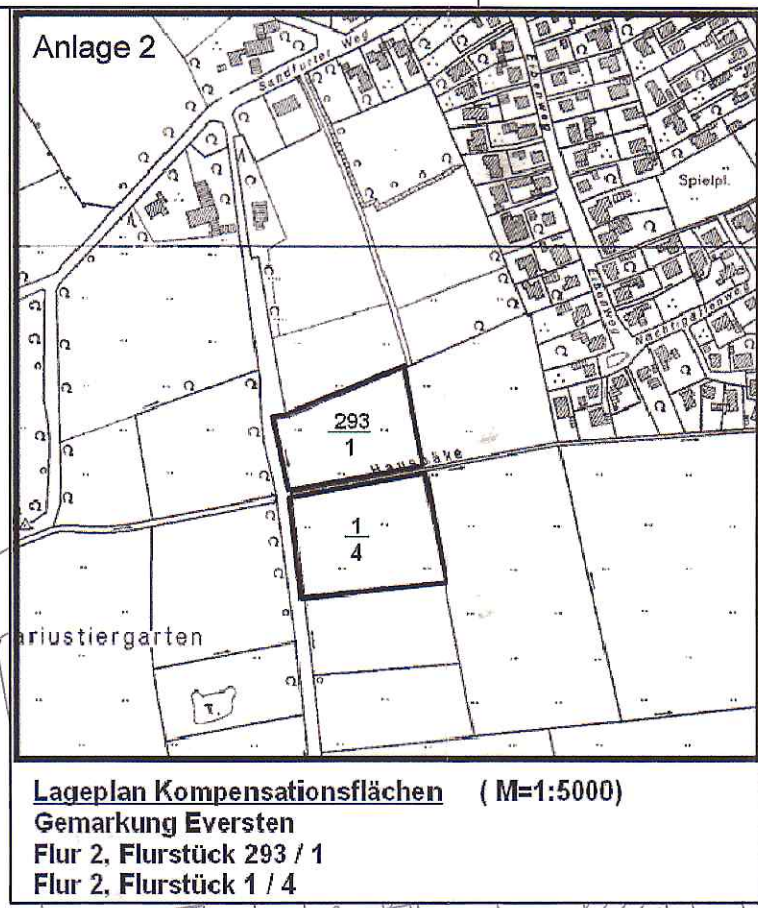
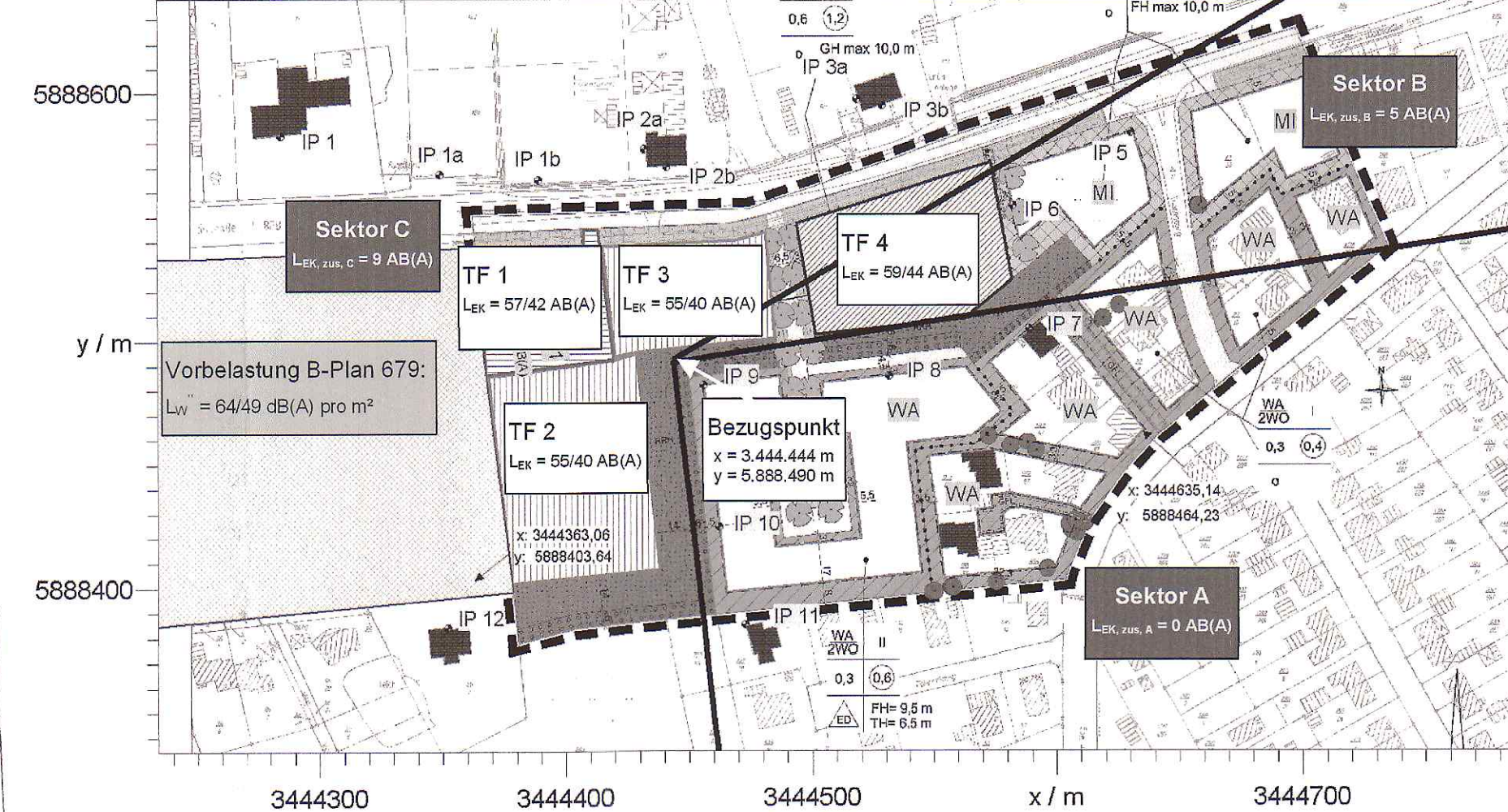
- § 9
Bisherige Festsetzungen
- Die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne W-495, W-750 A und W-750 B treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, den 01. SEP. 2009

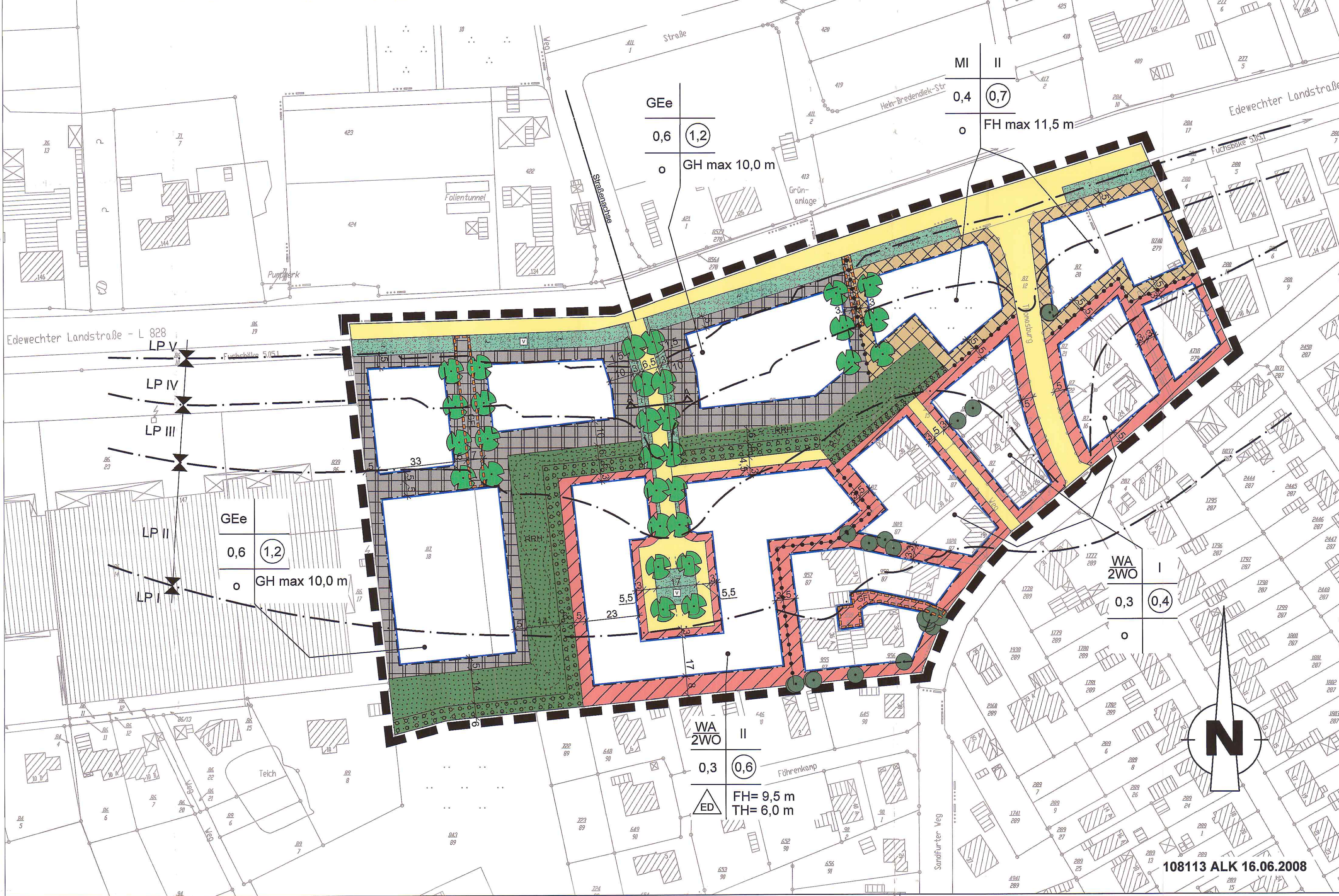
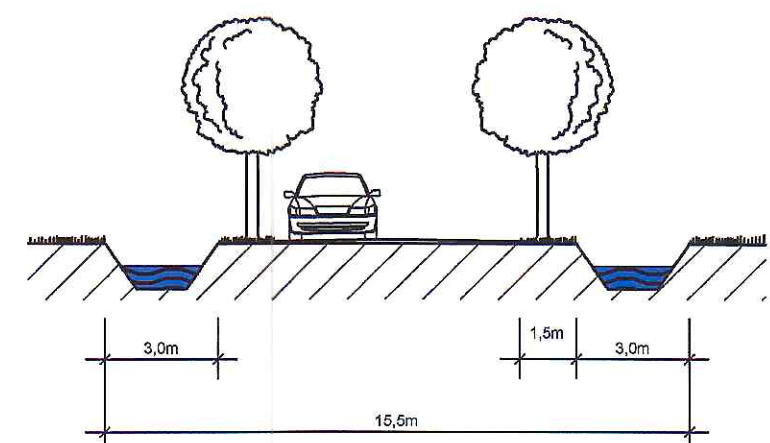


Anlage 1 zum Bebauungsplan W-783 Emissionskontingente L_{EK} (Tagwert/Nachtwert in dB(A)) der Teilflächen TF 1 bis TF 4 und Zusatzkontingente L_{EK, zus, k} der Sektoren A bis C jeweils gleicher Wert für Tag und Nacht.

Lageplan [Zusatzkontingente]



Schnitt A-A (M. 1:200)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- WA 190 Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Mischgebiete
- GEe Eingeschränkte Gewerbegebiete
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,4 Geschosshöhenzahl
- TH Traufhöhe max.
- TH Firsthöhe max.
- GH Gebäudehöhe max.
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsgrün
- Öffentliche Grünfläche
- RRH Regenrückhaltung
- Rad- und Fußweg geplant
- Graben
- zu erhaltende Bäume

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungswegen zu belastenden Flächen zugunsten der Allgemeinheit
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

HINWEISE

- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 - zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsenergie- und WohnbaulandG vom 22.04.1993

DARSTELLUNGEN

- Baum geplant
- Lärmpegelbereiche (LP)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Vervielfältigungsvermerk
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Eversten, 5 Maßstab: 1:1000

Erlaubnisvermerk:
Die Verantwortung für räumliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über amtliche Vermessungen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5), am: 01.08.1997, AZ: 22089 / ALK 5872-SchL-58010

2. 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 16.08.09). 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 20.08.2009
Fachdienst Stadtinformation und Geodaten der Stadt Oldenburg (Oldb)
Unterschrift: [Signature]

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung- und Bauleitplanung der Stadt Oldenburg (Oldb).
Bearbeitet: TP
Gezeichnet: SHe, 03.11.08
Geändert: SHe, 14.05.09
Geprüft: [Signature]
Fachdienstleiter: [Signature]
Amtsleiterin: [Signature]

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 08.09.08 die Aufstellung des Bebauungsplanes W-783 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.09.08 ersichtlich bekannt gemacht worden.

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 09.02.09 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 12.02.09 ersichtlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 23.02.09 bis 25.03.09 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Oldenburg (Oldb), den 26.03.09

6. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 08.09.08 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

6 a*) Der betroffenen Öffentlichkeit und den berechtigten Behörden wurde im Sinne von § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 12.02.09 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 12.02.09 gegeben.

6 b*) Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben am 12.02.09 bis zum 25.03.09 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.02.09 ersichtlich bekannt gemacht.
Oldenburg (Oldb), den 26.03.09

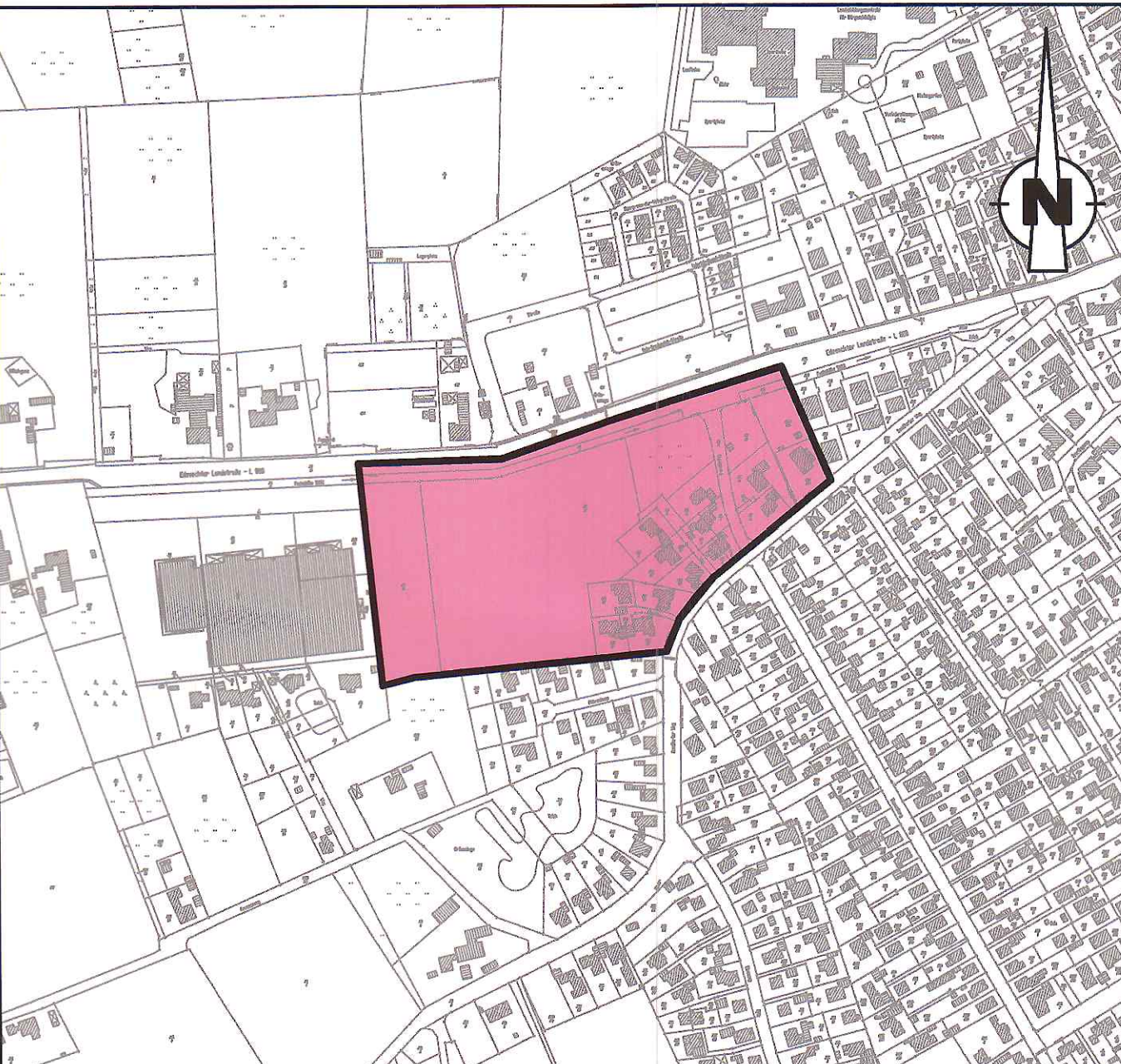
7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.08.09 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 22.08.09

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 30. Okt. 2009 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb), den 03. Nov. 2009
Unterschrift: [Signature]

STADT OLDENBURG (Oldb) DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5 000



RECHTSVERBINDLICH AB: 30. Okt. 2009

BEBAUUNGSPLAN W-783 (südl. Edewechter Landstraße / nördl. Sandfurter Weg)

mit örtlichen Bauvorschriften
☐ ja ☒ nein M.=1:1000
941 x 800