



Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan W-784 "Erweiterung Universität/westlich Kùppersweg" als Satzung beschlossen.

**§ 1 Art der baulichen Nutzung**  
 Im Sondergebiet (SO-Universität) sind folgende Nutzungen zulässig:  
 1. universitäre Einrichtungen  
 2. Institute und Betriebe aus den Bereichen Forschung und Technik  
 3. Dienstleistungsbetriebe in Verbindung mit 1. und 2.

**§ 2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
 Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß 14 BauNVO nicht zulässig.

**§ 3 Lärmschutz**  
 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II und IV gem. DIN 4109, Tab. 8, die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R<sub>w,res</sub> durch die Außenbauteile der Gebäude einzuhalten:  
 Lärmpegelbereich III: R<sub>w,res</sub> = 35 dB für Unterrichtsräume  
 R<sub>w,res</sub> = 30 dB für Büroräume  
 Lärmpegelbereich IV: R<sub>w,res</sub> = 40 dB für Unterrichtsräume  
 R<sub>w,res</sub> = 35 dB für Büroräume

**§ 4 Verkehrsflächen**  
 1. Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind aus wasserdrüchsigem Material (z. B. Schotter, wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine) zu erstellen.  
 2. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für 5 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbäum (Hochstamm, dreimal 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 Baumscheiben muss mind. 16 m<sup>2</sup> betragen.

**§ 5 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen**  
 1. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) anzupflanzen.  
 Gehölzarten: Rotbuche, Fagus sylvatica  
 Traubeneiche, Quercus petraea  
 Hainbuche, Carpinus betulus  
 Schwarzerle, Alnus glutinosa  
 Eberesche, Sorbus aucuparia  
 Feldahorn, Acer campestre  
 Haselnuss, Corylus avellana  
 Holunder, Sambucus nigra  
 Pfaffenhütchen, Eucrymus europaeus  
 Hundrose, Rosa canina  
 Schneeball, Viburnum opulus  
 Weißdorn, Crataegus monogyna  
 Qualitäten: Bäume: Höhe 125 - 150 cm  
 leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm  
 2. Für die Anpflanzung der im Geltungsbereich festgesetzten Einzelbäume sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) folgende Baumarten und Pflanzqualitäten zu verwenden.  
 Gehölzarten: Stieleiche, Quercus robur  
 Schwarzerle, Alnus glutinosa  
 Sand-Birke, Betula pendula  
 Rotbuche, Fagus sylvatica  
 Qualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm  
 3. Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Gehölz- und Gewässerstrukturen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zu erhalten und zu entwickeln. Das Gleiche gilt für die festgesetzten Einzelbäume. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung gemäß der textlichen Festsetzung § 5 Nr. 1 vorzunehmen. Innerhalb des Krontraubereiches zulässig, 1,5 m der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

**§ 6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**  
 1. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft sind die im Grünordnungsplan (GOP) beschriebenen Maßnahmen durchzuführen. Diese Maßnahmen umfassen im Wesentlichen die naturnahe Gestaltung der erforderlichen Regenrückhaltebecken, die Entwicklung der Uferandbereiche als artenreiches Grünland sowie die Aufwertung einer vorhandenen Wallhecke durch Sanierung des Walkkörpers und Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen gemäß der textlichen Festsetzung § 5 Nr. 1.  
 2. Der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes W-784 verbundene, unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft, der nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann, beträgt ca. 3,3 ha. Da nach umfassender Suche und Prüfung verschiedener Standorte keine nach Art und Umfang geeigneten Ersatzflächen für den Bebauungsplan W-784 ermittelt und zur Verfügung gestellt werden können, werden Ersatzzahlungen im Sinne von § 15 (6) BImSchG geleistet. Die Höhe der monetären Ersatzgeldzahlung wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Eingriffsverursacher (Flächeneigentümer - Universität Oldenburg) und der Stadt Oldenburg geregelt.

Oldenburg, den 13.01.2011  
 gez. Schwandner  
 Oberbürgermeister L.S.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

<b>SO</b>	sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Universität"		Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen		Anpflanzung von Einzelbäumen
			Erhaltung von Einzelbäumen
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
2,0	Geschossflächenzahl (GFZ)		Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
GH	max. Gebäudehöhe (GH) Bezug: +4,50 m NN		Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
	Baugrenze		Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2
	öffentliche Straßenverkehrsfläche		Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
	Straßenbegrenzungslinie		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	"öffentlicher Fuß- und Radweg"	<b>HINWEISE</b>	
	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	Es gilt die Bauabstandsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1980 - zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WehrbaubauVO vom 22.04.1999	
	"private Parkfläche"	<b>DARSTELLUNGEN</b>	
	"privater Fuß- und Radweg"		Gewässerrandstreifen
	"private Multifunktionsfläche"		Lärmpegelbereiche (LP)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	
	private Grünfläche		vorhandene eingemessene Bäume
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, hier Regenrückhaltung		öffentlicher Wasserzug gem. Nds. Wassergesetz

### Nachrichtliche Übernahmen

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine gem. § 22 NAGBNatSchG geschützte Wallhecke. Der vorhandene Gehölzbestand ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen vorzunehmen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes W-784 ist aufgrund der erhöhten Wahrscheinlichkeit von archaischen Fundstellen (Kulturdenkmale) vor jeglichen Erschließungsmaßnahmen, Baumaßnahmen oder anderen Bodeneingriffen eine archaische Prospektion durchzuführen. Je nach deren Ergebnissen ist ggf. eine fachgerechte archaische Ausgrabung durchzuführen. Die Kosten sind vom Eingriffsverursacher zu übernehmen.

1. Verfertigungsvorwerke  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Eversten, Flur 14, Maßstab 1 : 1.000  
 Herausgeber: Herausgegeben von Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen  
 Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) geschützt. Die Verwertung für nichtneigende oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- Die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenbefugung eigene Informationen für Dritte bereitstellen - (Auszug aus § 3 (3) NVermG).

2. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2010).  
 3. Die öffentliche Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragsart der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 4. Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenbefugung eigene Informationen für Dritte bereitstellen - (Auszug aus § 3 (3) NVermG).  
 Oldenburg (Oldb), den 06.01.2011  
 gez. Rößen  
 Unterschrift

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro: **Diekmann & Mosebach**  
 Oldenburger Straße 211, 26180 Rastede, Tel. (04402) 91 16 30, Fax 91 16 40  
 Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb):  
 gez. Schoch  
 Fachdienstleiter  
 gez. Wicherts  
 Amtsleiterin

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 07.07.2008 die Aufhebung des Bebauungsplanes W-784 beschlossen.  
 Der Aufhebungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.07.2008 örtlich bekannt gemacht worden.  
 gez. Schwandner  
 Oberbürgermeister

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 21.06.2010 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 24.06.2010 örtlich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 01.07.2010 bis 16.06.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Oldenburg (Oldb), den 13.01.2011  
 gez. Schwandner  
 Oberbürgermeister

6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Satz 4 wurde den betroffenen Behörden im Sinne von § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 30.09.2010 zur Stellungnahme gegeben.  
 Oldenburg (Oldb), den 13.01.2011  
 gez. Schwandner  
 Oberbürgermeister

7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.11.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Oldenburg (Oldb), den 13.01.2011  
 gez. Schwandner  
 Oberbürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 11.03.2011 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
 Oldenburg (Oldb), den 14.03.2011  
 gez. Naderl  
 Unterschrift

## STADT OLDENBURG (Oldb)

### DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

### ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 5000

**RECHTSVERBINDLICH AB: 11.03.2011**

## BEBAUUNGSPLAN W - 784

### "Erweiterung Universität / westlich Kùppersweg"

mit örtlichen Bauvorschriften  
 ja  nein M=1:1000