



FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES N-788 Harmsweg / Haseler Weg

WA Allgemeines Wohngebiet
GE Gewerbegebiet
III Geschosflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
a abweichende Bauweise
o Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
GH ≤ 9 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)
Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
Öffentliche Verkehrsfläche
P Private Verkehrsfläche
Private Grünfläche
Zweckbestimmung:
Parkanlage
RRB Regenrückhaltebecken
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Zu erhaltender Baum

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
 Wallhecke (gem. § 33 NNatG)

HINWEISE
 Für die Allgemeinen Wohngebiete und das Gewerbegebiet gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 – zuletzt geändert durch Art 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993.

Verfahrensvermerke

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP-Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.
- Der VA der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 09.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes N-788 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der VA der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 11.05.2009 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 23.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 20.05.2009 bis 22.06.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
- Der VA der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 24.06.2009 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden im Sinne von § 4a (3) BauGB wurde mit Schreiben vom 23.09.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 23.09.2009 gegeben.
- Veröffentlichungsvermerke
 Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Ohmstedt, 31
 Maßstab: 1:1.000
 Erläuterungsvermerk: 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),
 sm: 01.08.1997 Az.: 23059/ALK BEZ.SCHL 34010
- Dem 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 von 04/2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist zu prüfen.
- Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.08.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 13.10.09

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplanes N – 788, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Textliche Festsetzungen

§ 1
 Art der baulichen Nutzung
 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 (WA 1 und WA 2) sind die Ausnahmen gem. § 4 [3] Nr. 4 und Nr. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

§ 2
 Maß der baulichen Nutzung
 1. Bezugspunkt für die Gebäudehöhen und die Höhe des Lärmschutzwalles ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.
 2. Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind höchstens zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

§ 3
 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 1. Garagen, Stellplätze, Abstellräume, Einfriedungen sowie sonstige Nebenanlagen, mit Ausnahme notwendiger Zufahrten, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA, WA 1, WA 2) entlang der Verkehrsflächen sowie entlang der südlichen Wallhecke 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 zugelassen werden.

§ 4
 Bäume
 1. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht geschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten 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, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen.
 2. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen. Die unbefestigte durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss bei Neuanpflanzungen mindestens 16 m² betragen.

§ 5
 Grünflächen
 1. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind als Rasenflächen auszubilden. Die Anlage von Regenrückhalteanlagen ist zulässig.
 2. Der erforderliche Lärmschutzwall ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Geeignete Arten sind:

großkronige Bäume		Sträucher und kleinere Bäume	
deutscher Name	wissenschaftl. Name	deutscher Name	wissenschaftl. Name
Erlche	<i>Alnus glutinosa</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Eingriff. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>	Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
		Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
		Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
		Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
		Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Für die Bepflanzung des Lärmschutzwalles sind zweimal verpflanzte Gehölzqualitäten zu verwenden. Die Sträucher sind lockersetzt mit Pflanzabständen von 1,2 bis 1,5 m anzulegen. Die Bäume sollen untereinander Pflanzabstände von 10 m einhalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Die Anforderungen an Pflanzen und Pflanzarbeiten müssen der DIN 18916 sowie den Bestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

§ 6
 Immissionsschutz
 1. Die für die Belüftung notwendigen Fenster von besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Schlafzimmer und Kinderzimmer), die über dem 1. Obergeschoss vorgesehen sind, dürfen nur auf der lärmabgewandten Seite, also nach Osten, angeordnet werden. Sofern die gewerblichen Immissionen durch das Wohngebäude selber abgeschirmt werden, sind für die Belüftung notwendige Fenster von besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Schlafzimmer und Kinderzimmer) auch auf den lärmzugewandten Seiten zulässig. In diesem Fall ist der ausreichende Lärmschutz nachzuweisen.

§ 7
 Grundstückszufahrten
 1. Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücksflächen sind im Bereich der Aufweitungen der öffentlichen Verkehrsfläche (6,50 m), die für die Umsetzung von öffentlichen Stellplätzen und Pflanzbeeten vorgesehen sind, nicht zulässig.
 2. Grundstückszufahrten gegenüber diesen Aufweitungen der Verkehrsfläche (öffentliche Stellplätze und Pflanzbeete) sind nur mit ausreichend großen Eckabschrägungen zulässig.

§ 8
 Bisherige Festsetzungen
 Die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne N - 353 und N - 434 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, den 01. Okt. 2009
 Oberbürgermeister



STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst für Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1: 25.000

RECHTSVERBINDLICH AB: 09.10.2009

BEBAUUNGSPLAN N-788

(Harmsweg / Haseler Weg)
 mit örtlichen Bauvorschriften

ja nein M. = 1: 1000