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 S-791, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1
Art der baulichen Nutzung

(1) Im Mischgebiet 1 (MI 1) ist Wohnnutzung erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

(2) Im Mischgebiet 1 (MI 1) und Mischgebiet 2 (MI 2) sind Vorhaben gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

(1) Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Front.

(2) Im MI 1 ist für die Errichtung von Stellplätzen eine Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,75 zulässig, wenn die Stellplätze in wasserdurchlässigem Material (Rasengittersteine, Fugenpflaster, Drainsteinpflaster) errichtet werden.

§ 3
Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

(1) Im MI 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind notwendige bauliche Anlagen zum Schallschutz.

(2) Im MI 2 sind auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Straße Stellplätze gem. § 12 BauNVO in einer Tiefe von 1,00 m, gemessen ab Straßengrenzungslinie, nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze nicht zulässig.

(3) Im MI 2 sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen, mit Ausnahme von Zufahrten und Einfriedungen gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.

§ 4
Ein- bzw. Ausfahrten

Im MI 2 sind je Grundstücksseite an öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Zufahrt in der Breite von max. 7,00 m zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Zufahrt mit einer Breite von max. 3,50 m zulässig.

Bäume

(1) Bei Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Anlage 1). In den Kronenbewuchs der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mind. 16 m² betragen.

(2) 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 andere Anlagen. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baumbegleitende fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen.

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.

§ 6
Anpflanzfläche

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine zweireihige Pflanzung von Sträuchern (Größe 100 - 150 cm, ohne Ballen) im Pflanzabstand von 1,00 x 1,00 m auf Lücke vorzunehmen. Als Arten sind standortheimische Gehölze zu verwenden (Anlage 2).

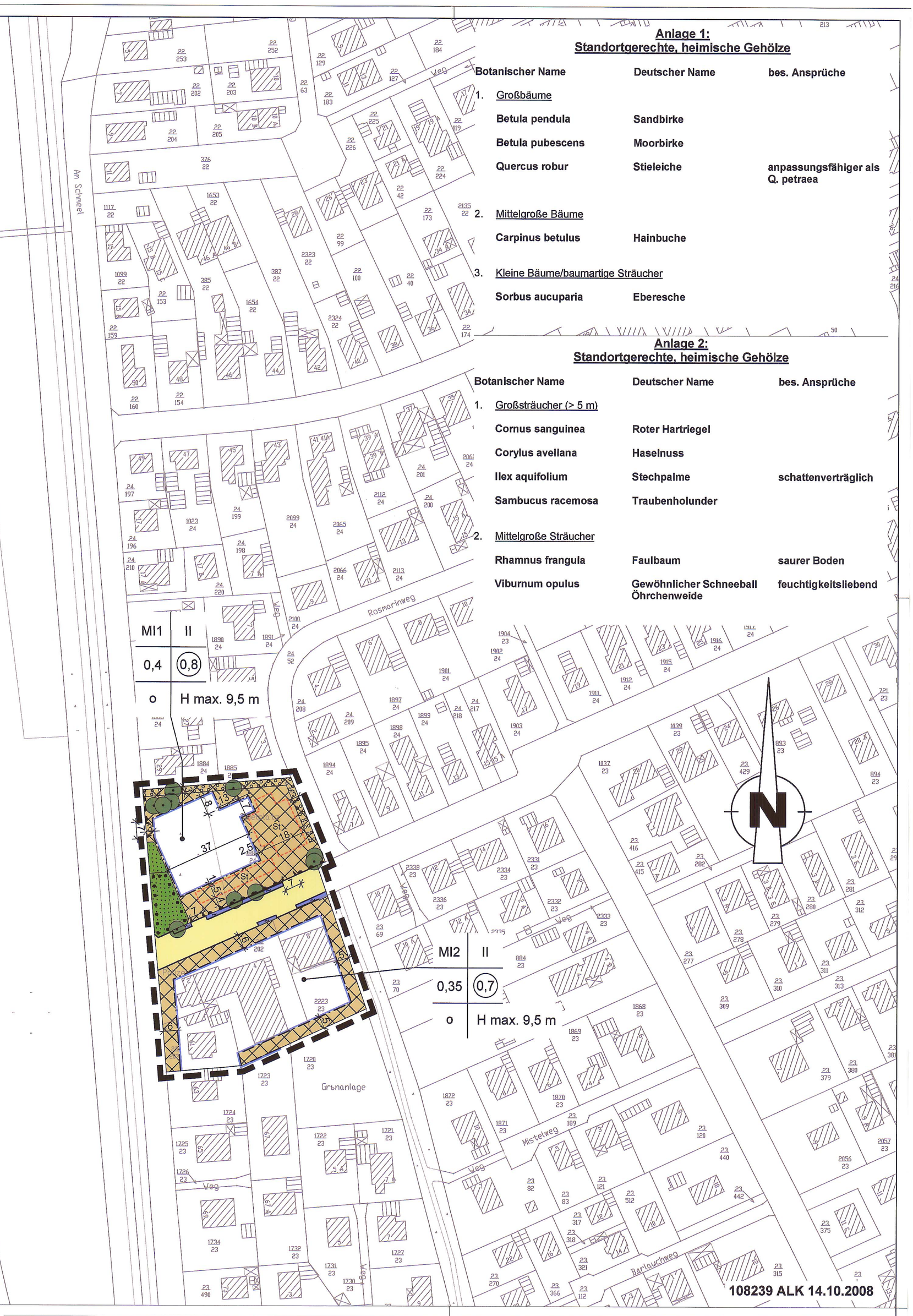
§ 7
Bisherige Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-791 treten die Bebauungspläne S-440 und S-457 außer Kraft.

Oldenburg, den 17.03.2010

gez. Schwandner
Oberbürgermeister

L.S.



Anlage 1:
Standortgerechte, heimische Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name	bes. Ansprüche
1. Großbäume		
Betula pendula	Sandbirke	
Betula pubescens	Moorbirke	
Quercus robur	Stieleiche	anpassungsfähiger als Q. petraea
2. Mittelgroße Bäume		
Carpinus betulus	Hainbuche	
3. Kleine Bäume/baumartige Sträucher		
Sorbus aucuparia	Eberesche	

Anlage 2:
Standortgerechte, heimische Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name	bes. Ansprüche
1. Großsträucher (> 5 m)		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuss	
Ilex aquifolium	Stechpalme	schattenverträglich
Sambucus racemosa	Traubenholunder	
2. Mittelgroße Sträucher		
Rhamnus frangula	Faulbaum	saurer Boden
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball Öhrchenweide	feuchtigkeitsliebend

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- MI — Mischgebiete
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,7) — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse max.
- H — Höhe baulicher Anlagen max.
- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrts- und Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- zu erhaltende Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

HINWEISE

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- vorh. Graben

1. Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Osternburg, 11 Maßstab: 1 : 1000
Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5).
am: 01.08.1997 AZ.: 23056 / ALK BEZ.SCHL. 34010

2. Diesem 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 14.10.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Oldenburg (Oldb), den 24.02.2010
Fachdienst Stadtinformation und Geodaten der Stadt Oldenburg (Oldb)
gez. Arndt
Unterschrift

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung- und Bauleitplanung der Stadt Oldenburg (Oldb):
Bearbeitet: Die.
Gezeichnet: Schni., 09.06.09
Geprüft: gez. Schoch (Fachdienstleiter) gez. Wicherts (Amtsleiterin)

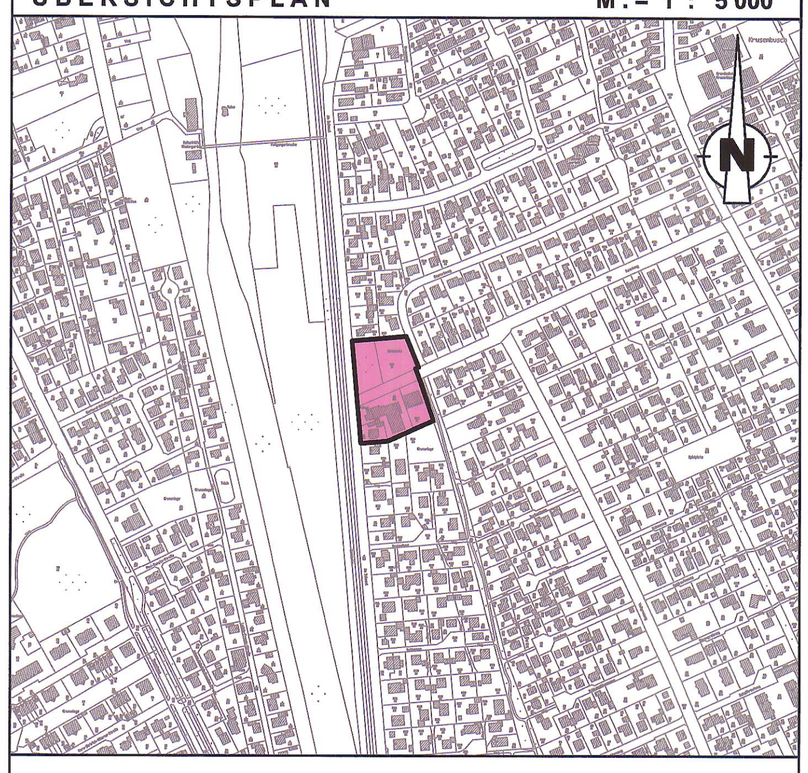
4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 10.08.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes S-791 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 27.08.09 bis 30.09.09 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Oldenburg (Oldb), den 05.10.2009
gez. Pantel
Stadtbaurat

5. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB), nach Prüfung der Stellungnahmen, in seiner Sitzung am 22.02.10 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 25.02.2010
gez. Pantel
Stadtbaurat

6. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 26.03.10 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb), den 29.03.2010
gez. Naderi
Unterschrift

STADT OLDENBURG (Oldb)
DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN M.= 1 : 5 000



RECHTSVERBINDLICH AB: 26.03.2010

BEBAUUNGSPLAN S-791
(Am Schmeel / Beentweg)

mit örtlichen Bauvorschriften
☐ ja ☒ nein

M.=1:1000

841 x 594