

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb.) diesen Bebauungsplan S-797, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen:

### § 1 Art der baulichen Nutzung

- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Bei Hausgruppen (WA 1) ist ausnahmsweise für die zwischen den Endhäusern gelegenen Grundstücke eine Grundflächenzahl von maximal 0,5 und eine Geschossfläche von 0,8 zulässig.

### § 2 Maß der baulichen Nutzung

- Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe bzw. Traufhöhe) ist die Oberkante der zur Erschließung des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront. Bei Putzdächern entspricht die höhere Traufkante der Firsthöhe und die niedrigere Traufkante der Traufhöhe.
- Ausnahmen sind für technische Anlagen, Aufbauten und untergeordnete Dachaufbauten von bis zu 3,00 m zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) ist höchstens eine Wohneinheit je mindestens 260 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.

### § 3 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

- Garagen und Nebenanlagen sowie Terrassensichtschutzwände sind im allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
  - Nebenanlagen sowie Stellplätze, die keine Überdachung aufweisen, sind lediglich auf den hierfür festgesetzten Flächen (GST) zulässig.
- ### § 4 Überbaubare Grundstücksfläche
- Eingangserüberdachungen und Hauseingangstreppen im Bereich der Reihenhäuser (Hausgruppen) dürfen in Abhängigkeit der Gestaltung die vordere Baugrenze (Eingangsseite) überschreiten. Die Summe dieser Bauteile darf 1/3 der Gebäudebreite entlang der Baugrenze nicht überschreiten.
  - Ausnahmsweise dürfen Eingangserüberdachungen und Hauseingangstreppen im Bereich der Einzelhäuser in Abhängigkeit der Gestaltung die Baulinie um max. 1,00 m bis zur Hälfte der Gebäudefront überschreiten.

### § 5 Grünordnerische Festsetzungen

- Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Im Bereich der Kronentraufe sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, nicht zulässig.
- Ausgenommen sind Maßnahmen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verkehrssicherungspflicht und als fachgerechte Pflegemaßnahmen erfolgen.  
Ausgenommen sind auch Maßnahmen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Unterhaltung und Erneuerungen von Leitungen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche. Ist ein Eingriff in den Wurzelbereich des Baumes nicht zu vermeiden, ist der Baumerhalt durch geeignete fachliche Maßnahmen sicherzustellen.
- Bei Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein standortgerechter/heimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm) in maximal 3,00 m Entfernung der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen. Ein Eingriff in den Kronenbereich der Bäume sowie ein Rückschnitt der Leittriebe der Bäume ist nicht zulässig.
- Auf den festgesetzten Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze entsprechend der Festsetzungen zu § 5 Abs. 1 dieser Satzung zu erhalten und bei Erfordernis gemäß der Gehölzliste zu ersetzen.

### § 6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Nds. Bauordnung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA und WA 1) gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:

- Dach
  - Dachform  
Die Hauptdächer sind als Pult- oder Flachdächer auszubilden.  
Ausgenommen sind:
    - Dachgauben, Dacheinschnitte sowie Dachterrassen, die jeweils 1/3 der zugehörigen Traufe nicht überschreiten dürfen.
    - Erker, Eingangsvorbauten und Wintergärten.
    - Garagen und Nebenanlagen.
    - Offene Kleingärten (Carports).
    - Müllports.

- Material der Dacheindeckung  
Als Material für die Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachpfannen in den Farbönen Rotbraun/Rotbunt oder Schwarz/Anthrazit zu verwenden.  
Ausgenommen sind:
  - Flachdächer.
  - Dachgauben.
  - verglaste Dächer, Grasdächer, Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.
  - Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Garagen sowie Carports.

- Farbmuster  
Für die festgesetzten Farböne sind die nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL einzuhalten. Hierbei sind Zwischentöne zulässig, sofern sie sich aus dem angegebenen Farbspektrum ergeben.

Farbton	Farbton
„Rotbraun/Rotbunt“	„Schwarz/Anthrazit“
3003, 3009, 3011	9006, 9007
8004, 8012, 8015	7016, 7021

- Firstrichtung  
Im Bereich der Hausgruppen/Reihenhäuser ist je Baufeld nur eine einheitliche, gleiche Firstrichtung bzw. einheitliche Flachdächer zulässig.

- Außenwände  
3.1 Material  
Im allgemeinen Wohngebiet ist Ziegelmauerwerk in Rotbraun/Rotbunt zulässig. Putz- und Holzanteile sowie Zink- und Zementfaserglatten sind zusammen bis 20 % je Fassadenansichtseite für untergeordnete Gebäudeteile sind nach Maßgabe des Farbmusters zulässig.  
Ausgenommen hiervon sind Wintergärten.

Im Bereich der Hausgruppen (WA 1) ist je Baufeld entweder nur Ziegelmauerwerk, Putz (mit einem Anstrich) oder Holz in Lamellen- bzw. Brettstruktur in hellen Farbönen nach Maßgabe des Farbmusters zulässig.

WA-Gebiet gesamt	nur im Bereich der Hausgruppen	
3003, 3007, 3009, 3001	7035, 7038	1013, 1015, 1018
8004, 8012, 8015, 8016	3022	9001, 9002, 9010

- Werbeanlagen  
Zur öffentlichen Grünfläche sind einsehbare Werbeanlagen unzulässig.
- Grundstückseinfriedungen  
Als Grundstückseinfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind schnittverträgliche Sträucher gemäß der Pflanzliste, Abschnitt 5, auf den privaten Flächen anzupflanzen. Die Mindesthöhe sollte 0,75 m betragen. Unterbrechungen für diese Heckenanfassungen sind nur für die erforderlichen Zufahrten zulässig.

- Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind ebenfalls mit Heckenpflanzen gemäß der Pflanzliste einzufassen.
- Containerstellplatz, Carports und Müllports  
- Diese Anlagen sind mit Holzbauwänden einzufassen und mit Rankgewächsen zu begrünen.

- ### § 7 Ordnungswidrigkeiten
- Ordnungswidrig handelt, wer den in § 6 dieser Satzung genannten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt (§ 80 NBauO)
- ### § 8 Rechtskraft
- Mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes S-797 treten alle Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für den sich überlagernden Bereich mit dem Bebauungsplan S-753 außer Kraft.

### Anlage zu den textlichen Festsetzungen

Empfehlungen zur Gehölzauswahl

1. Großbäume	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Röbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Feldulme
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme

2. Mittlere Bäume	
Ainus glikoides	Schwarzkie
Betula pubescens	Schwarzbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel

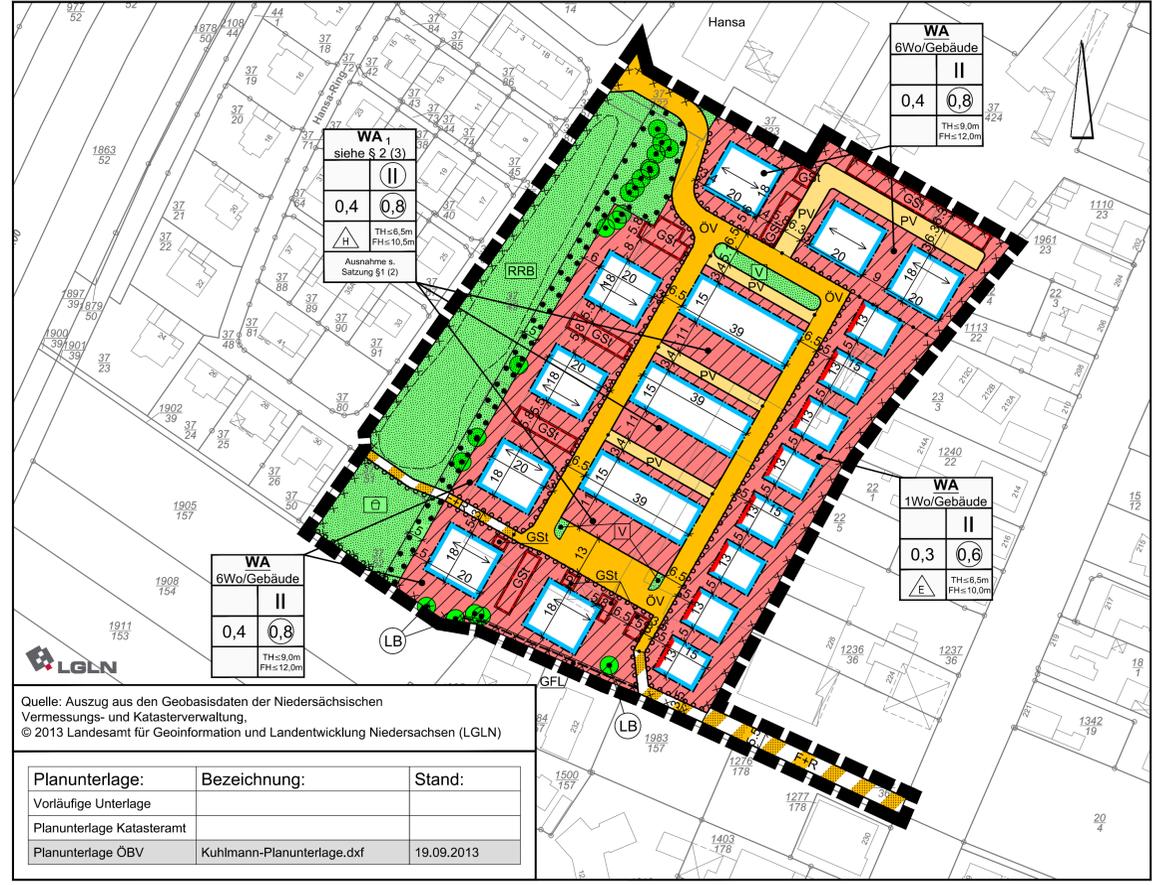
3. Kleine Bäume/baumartige Sträucher (geeignet für freiwachsende Hecken)	
Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Holzappel
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare „Lodense“	Zwerg-Liguster
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche
Salix triandra	Mandelweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix pentandra	Lorbeerweide

4. Großsträucher (> 6 m) geeignet für freiwachsende Hecken	
Cornus sanguinea	Roter Hartiegel
Corylus avellana	Hesselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigrippeliger Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe

5. Schnitthecken	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Röbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare „Lodense“	Zwerg-Liguster
Taxus baccata	Eibe

- Schnitthecken  
Ausgenommen sind Maßnahmen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Unterhaltung und Erneuerungen von Leitungen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche. Ist ein Eingriff in den Wurzelbereich des Baumes nicht zu vermeiden, ist der Baumerhalt durch geeignete fachliche Maßnahmen sicherzustellen.

Oldenburg (Oldb.), den 02.05.2014  
gez. Schwandner  
Oberbürgermeister



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Kuhlmann-Planunterlage.dxf	19.09.2013

### Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NikomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 578)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES S-797 Westlich Cloppener Straße

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Geschossflächenzahl

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse zwingend

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe)

Nur Einzelhäuser zulässig

Nur Hausgruppen zulässig

Firstrichtung

Baugrenze

Baulinie

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

Private Verkehrsfläche (PV)

Öffentliche Verkehrsfläche (ÖV)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Kinderspielfeld

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

zu erhaltender Baum

anzupflanzende Hecke

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Olfener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2100 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen.

Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Planungsamt der Stadt Oldenburg zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die in der Planzeichnung festgesetzten 3 Eichen am südlichen Plangebietstrand sind gemäß § 29 BNatSchG und § 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) als geschützte Landschaftselemente geschützt. Der dauerhafte Erhalt dieser Bäume ist gemäß Satzungstext zu sichern.

### KENNZEICHNUNG

Altlastenfläche

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster der Stadt Oldenburg unter der Nr. 257 als Altlastenverdächtige Fläche verzeichnet. Es bestehen in Teilbereichen sanierungsbedürftige Bodenbelastungen. Bei Umnutzungen sind für das Gelände im Baugenehmigungsverfahren weitere Maßnahmen der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

1. Verneinungsvermerke  
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur, Maßstab: 1 : 1.000  
Erläuterungsvermerke: Die Verwertung für nichtgeneigte oder 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).  
am: 02.05.2014

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 09/2013).  
Die städtebauliche Gestaltung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Überlagerung mit neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Oldenburg (Oldb.), den 02.05.2014  
gez. Menger  
Unterschrift

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes S-797 wurde ausgearbeitet von:  
NWP Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
gez. D. Jansen  
Unterschrift

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 08.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-797 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Oldenburg (Oldb.), den 07.04.2013  
gez. G. Nießen  
Stadtbaurätin

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 11.11.2013 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 13.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 21.11.2013 bis 27.12.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Oldenburg (Oldb.), den 07.04.2014  
gez. G. Nießen  
Stadtbaurätin

6. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb.) hat den Bebauungsplan (beschleunigtes Verfahren § 13a BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.03.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Oldenburg (Oldb.), den 07.04.2014  
gez. G. Nießen  
Stadtbaurätin

7. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Oldenburg (Oldb.), den 02.05.2014  
gez. Schwandner  
Unterschrift

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 09.05.2014 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb.) bekannt gemacht worden.  
Oldenburg (Oldb.), den 19.05.2014  
gez. Naderi  
Unterschrift

# STADT OLDENBURG

## DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5.000



RECHTSVERBINDLICH AB: 09.05.2014

### BEBAUUNGSPLAN S-797 (Westlich Cloppener Straße)

mit örtlichen Bauvorschriften

ja  nein

M. = 1 : 1.000