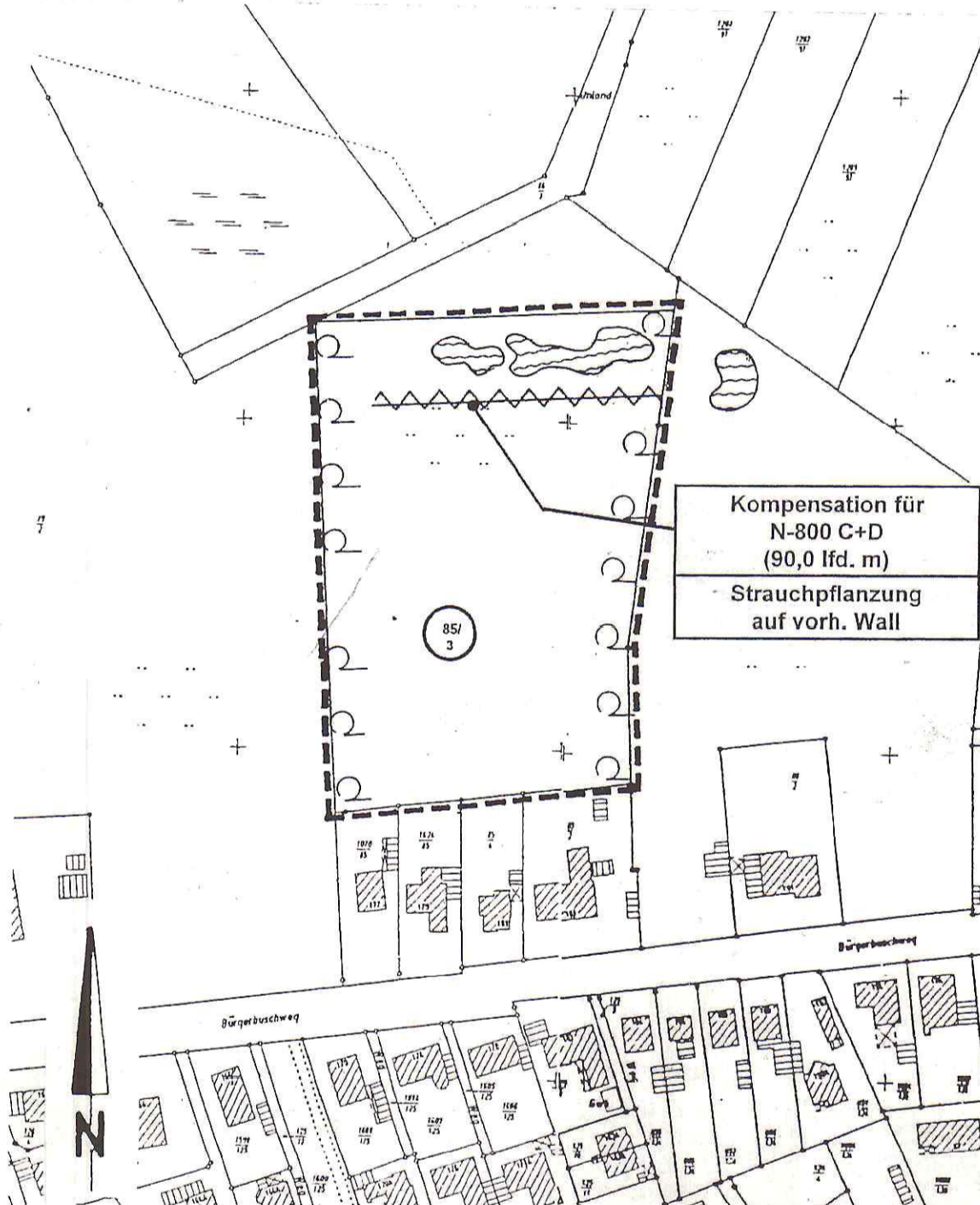
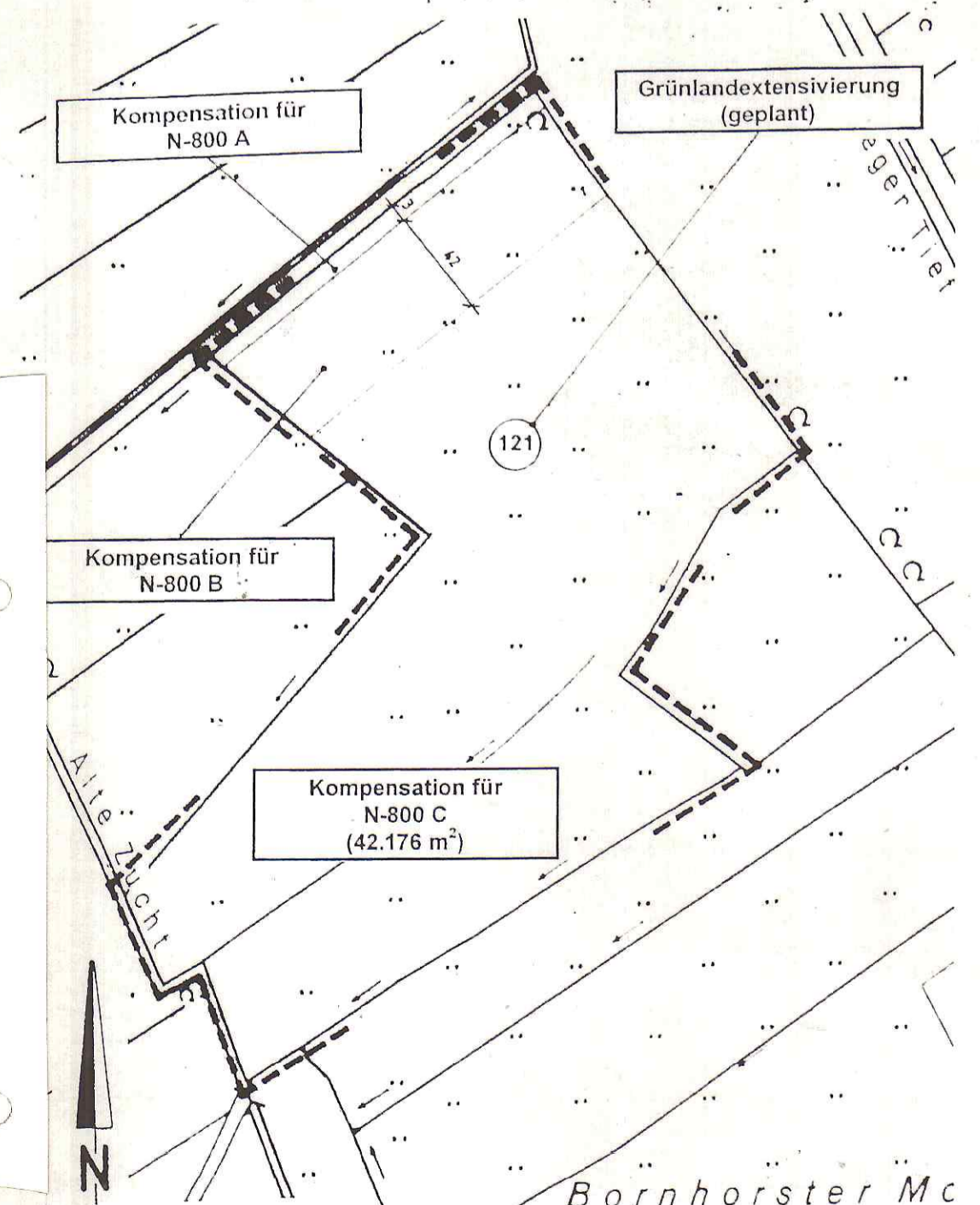




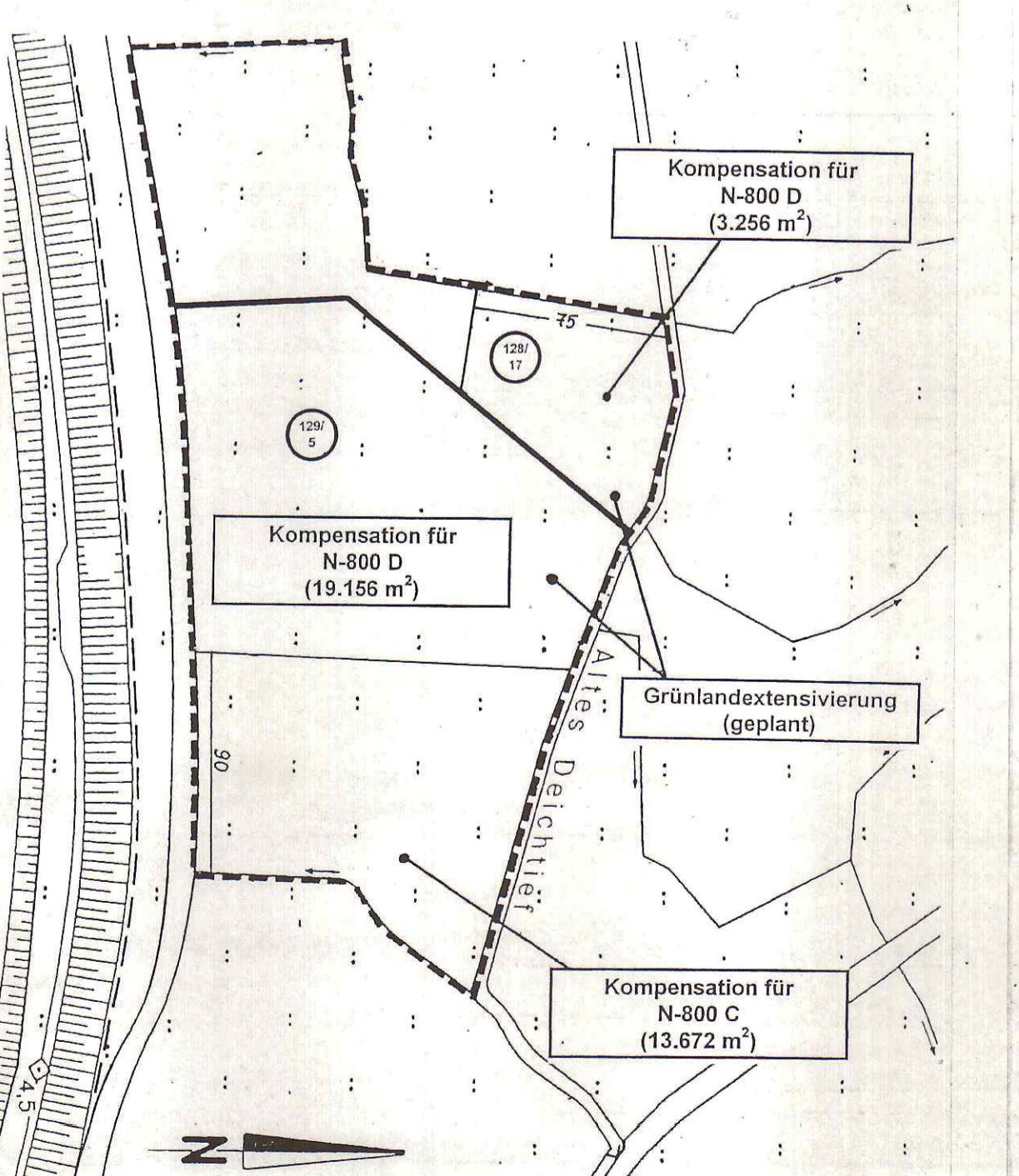
Lageplan Ausgleichsmaßnahmen (M. 1:2.500):  
Flurstück 869/128, Flur 32, Gemarkung Ohmstede  
Spittweg



Lageplan Ausgleichsmaßnahmen (M. 1:2.000):  
Flurstück 85/3, Flur 20, Gemarkung Ohmstede  
Bürgerbuschweg



Lageplan Ausgleichsmaßnahmen (M. 1:2.000):  
Flurstück 121, Flur 29, Gemarkung Ohmstede  
Moorplacken



Lageplan Ausgleichsmaßnahmen (M. 1:2.500):  
Flurstück 129/5, Flur 24, Gemarkung Ohmstede  
Bornhorster Wiesen/Huntewisch

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 N-800 C bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

- § 1**  
Art der baulichen Nutzung
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- § 2**  
Maß der baulichen Nutzung
- Die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) gilt über Oberkante der öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie mit vor der Straße gerichteten Gebäudefront.
  - Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf auf den rückwärtigen Grundstücken bis zu 50 cm überschritten werden, um einen Niveauausgleich herstellen zu können.
  - In den reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR1-WR3, WA1 und WA2) ist für die zwischen den Endhäusern gelegenen Reihenhäuser eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,45 und ein zweigeschossiger Bauweise (WR3) eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 zulässig.
- § 3**  
Stellplätze und Garagen
- In den reinen und allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
  - Stellplätze und offene Kleingaragen, auch in Verbindung mit Abstellräumen, sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässig, wenn ein Mindestabstand von 1,00 m zur Straße bzw. gemeinschaftlichen Privatbescheidung eingehalten wird. Der Bereich zwischen Einfahrt, Einfahrtsweg und parallel errichteten Anlagen ist zu bepflanzen.
- § 4**  
Begrünung
- Begrünung von Stellplatzanlagen  
Bei Stellplatzanlagen ist pro vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbau (Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in max. 3,00 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss mindestens 16 m betragen.
  - Wallhecken  
Zum Schutz der vorhandenen Wallhecken sind sämtliche Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wasserversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sowie fachgerechte Pflegemaßnahmen. Die Anlage flacher Mulden, von Fuß- und Radwegen ohne versenkte Wegedecke und die Verlegung neuer Leitungen ist im Einzelfall unter Beachtung der RAS-PL4 (Schutz von Blumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999) ausnahmsweise zulässig. Eingriffe in festgesetzte Laubgehölzbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen gleichzeitig und gleichwertig auszugleichen.  
In der westlichen öffentlichen Grünfläche ist eine Wallhecke von 55 m Länge an der im Plan bezeichneten Stelle anzulegen und mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (2 Reihen versetzt, Pflanzenabstand 1,00 m) zu bepflanzen.
  - Festgesetzte Laubgehölzbestände  
Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überbaubaren Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Gräben, Leitungen, Wege und anderer Anlagen.  
Eingriffe in festgesetzte Laubgehölzbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen gleichzeitig und gleichwertig auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss bei Neuanpflanzungen mindestens 16 qm betragen.
  - Öffentliche Grünflächen  
Die naturnah gestalteten Grünflächen sind durch offene Gehölzgruppen zu bepflanzen. Die Grünflächen werden teilweise zur Anlage von offenen Regenrückhalteanlagen herangezogen. Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mit wassergebundener Decke herzustellen.
- § 5**  
Ausgleichsmaßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind im Grünordnungsplan bestimmt.
  - 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 Natur und Landschaft durchzuführen. Sie bestehen im Grundsatz aus der naturnahen Gestaltung der Ökologischen Bänke und der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit integrierten Regenrückhalteanlagen durch Anlage von Gehölzgruppen, der Ergänzung der Wallhecke am Westrand des Plangebietes sowie der Pflanzung einer Rosskastanie. Die Randzone des vorhandenen Trichters soll von standorttreuen Bäumen und Strüchern bepflanzt werden.  
Die Maßnahmen außerhalb des Plangebietes bestehen im Grundsatz aus der Extensivierung von Grünland sowie dem Vervollständigen zweier Wallhecken. Die Grünflächen sind mind. x jährlich zu mähen, die Grenzgräben 2-jährig aufzureinigen. Auf eine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngern ist zu verzichten.
  - Die Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft  
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsflächen) und  
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Abs. 2 werden zu  
77% den Baulflächen und  
23% den öffentlichen Verkehrsflächen  
zugeordnet.
- § 6**  
Schutz des Grundwassers
- Eine Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nur über eine mindestens 20 cm dicke, belabete Bodenzone zulässig. Nicht zulässig ist, wegen der Lage im Wasserschutzgebiet III A, eine Versickerung ausschließlich über Versickerungsschächte, wasserdurchlässiges Pflaster oder Rohrgräben. Eine Kombination mit einer vorgeschalteten Versickerung über eine mindestens 20 cm dicke Bodenzone ist möglich.
- § 7**  
Lärmschutz
- Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches II ist nachfolgender Mindestwert der Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden einzuhalten:  
erf. Schalldämm-Maß d, maßgeblicher Außenlärmpegel  
Außenbauteile v. Aufenthaltsräumen  
30 dB 56-60 dB(A)  
Lärmpegelbereich II  
Einzelheiten über das erforderliche Schalldämm-Maß in Verbindung mit der geplanten Nutzung sind den Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 zu entnehmen. Auf den schallabgewandten Gebäudeseiten sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
  - Zum Schutz und zur Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen hat der Betreiber des schienengebunden regionalen Personennahverkehrs bauliche und/oder sonstige technische Vorkehrungen innerhalb der im angrenzenden Bebauungsplan N-800 D für Bahnanlagen ausgewiesenen Flächen zu treffen, damit die Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts in einem Abstand von 7 m zur Bahntrassenmitte und in einer Höhe von 2 m über Schienenerkante nicht überschritten werden. Diese Maßnahmen sind nur erforderlich, sofern zum Wohnen dienende Gebäude durch den Schienenverkehr beeinträchtigt werden.
- § 8**  
Örtliche Bauvorschriften
- Straßen- sowie rad- und fußwegseitige Einfriedlungen sind zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nur als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.
  - Privatgrundstücke, die an die Bahnanlage angrenzen, sind zur Bahnanlage hin mit Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen einzufriednen.
  - Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 BauVO).
- Oldenburg, den 01. Nov. 2006

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		aufzuforstende Wallhecke
	Allgemeine Wohngebiete		mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche
	Reine Wohngebiete		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grundflächenzahl		
	Geschossflächenzahl		
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		
	Zahl der Vollgeschosse zwingend		
	Firsthöhe als Höchstmaß		
	offene Bauweise		
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		
	Baugrenze		
	nicht überbaubare Grundstücksfläche		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Straßenverkehrsfläche		
	Zweckbestimmung:		
	festgesetzter Fuß- und Radweg/Unterhaltungsweg		
	geplanter Fuß- und Radweg		
	verkehrsberuhigter Bereich		
	öffentliche Grünflächen		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	zu erhaltende Bäume		

### HINWEISE

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandVO vom 22.04.1993.

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese der Denkmalschutzbehörde zu melden (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Bei konkreten Hinweisen auf Altlasten im Plangebiet ist die Untere Abfallbehörde zu informieren.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Verkehr- und Wasser GmbH Oldenburg.

Im Plangebiet bestehen gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Kampfmittel keine Bedenken.

### DARSTELLUNGEN

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

Regenrückhaltung

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wallhecke gemäß § 33 NNatG

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

öffentlicher Wassergang  
Offenerdielektr. Bäche/ Nordbake

**Kartengrundlage:** Gemarkung, Flur: EVERSTEN, 18 Maßstab: 1:1000

**Erläuterung:** Die Verwertung für nichtagrarische oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Widmung sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GOBst. 2003, S. 99, Nr. 1, Az.: 2306/ALK BEZ.SCHL. 34010, am: 01.08.1997).

**2.** Diesen Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die stichtagsmäßig bedruckten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **16.9.1999**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg (Oldb), den **11.10.2006**  
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Katasterwesen  
Unterschrift: *Holt*

**3.** Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgeführt von: **Planungsbüro für Geoinformation, Oldenburg (Oldb) Bau- und Verkehrsgesellschaft mbH**  
Geleitet durch die Stadt Oldenburg (Oldb): *iv. Hoyer* (Führer der Bauarbeiten), *Hoyer* (Ansichtsmann)

Bearbeitet: **PANNACKER / BA**  
Gezeichnet: **PANNACKER**

**4.** Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am **20.07.1999** die Aufstellung des Bebauungsplanes N-800 C beschlossen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **12.08.1999** öffentlich bekannt gemacht worden.

**5.** Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am **11.11.2002** den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am **15.11.2002** öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **22.11.2002** bis **27.12.2002** gemäß § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

**6.** Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am **30.12.2002** den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am **13. Okt. 2006** im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden. Die Bebauungspläne sind damit rechtsverbindlich.  
Oldenburg (Oldb), den **13. Okt. 2006**  
Unterschrift: *Hoyer*

**7.** Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **29.05.2006** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den **29.05.2006**

**8.** Der Satzungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am **13. Okt. 2006** im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
Oldenburg (Oldb), den **13. Okt. 2006**  
Unterschrift: *Hoyer*

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

ÜBERSICHTSPLAN M.1:10 000

Stand: \_\_\_\_\_

RECHTSVERBINDLICH AB: **13. Okt. 2006**

**BEBAUUNGSPLAN N-800 C**  
(Stadtteil Alexanderhaus / Quartier Nord-Ost)

mit örtlichen Bauvorschriften  
 ja  nein M.1:1000