



Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan N-800 E, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

§ 1
Maß der baulichen Nutzung

(1) In dem Mischgebiet und in den allgemeinen Wohngebieten ist für die Mittelhäuser (alle Einheiten zwischen den Endhäusern) einer Reihenhausanlage eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,45 und bei zweigeschossiger Bauweise eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 zulässig.

(2) Die Höhe der baulichen Anlagen gilt über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Begrenzungslinie mitten vor der Straße gerichteten Gebäudefront.

(3) Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf auf den rückwärtigen Grundstücken bis zu 30 m überschritten werden, um einen Niveaueausgleich herstellen zu können.

§ 2
Stellplätze und Garagen

In den allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und offene Kleingärten, auch in Verbindung mit Abstellräumen, sind von dieser Regelung nicht betroffen, wenn ein Mindestabstand von 1,00 m parallel zur Straße gewahrt bleibt und die Anlage zur Straßenverkehrsfläche hin begrünt bzw. abgepflanzt wird.

§ 3
Begrünung

(1) Begrünung von Stellplatzanlagen
Bei Stellplatzanlagen ist im Wohngebiet pro vier Stellplätze, im Mischgebiet pro fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (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 m² betragen.

(2) Festgesetzte Laubgehölzbestände
Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenverfestigungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und fachgerechte Pflegemaßnahmen. Ausgenommen sind weiterhin erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und sonstiger Anlagen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche, soweit sich dabei Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen.

Die festgesetzten Bäume sind vor Beginn der Baumaßnahmen durch einen festen, mind. 1,80 m hohen Baumschutzzaun, der außerhalb des Traufbereiches der Bäume aufzustellen ist, zu sichern. Der Bauzaun ist durch die untere Naturschutzbehörde abzunehmen.

(3) Öffentliche Grünflächen
Die naturnah gestalteten Grünflächen sind durch einzelne Bäume und offene Gehölzgruppen zu bepflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden:
Bäume: Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus),
Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata), Traubeneiche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Frangula alnus), Hundsrösche (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Ohrweide (Salix aurita), Salweide (Salix caprea), Grauweide (Salix cinerea)
Die Gehölze sind in Gruppen von mindestens drei Stück je Art zu pflanzen. Der Abstand der Gehölze beträgt zwischen 1 und 1,50 m. Unter 25 Pflanzen wird jeweils ein Baum als Hochstamm angepflanzt.

Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze:
- Strauch, zweimal verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- Heister, zweimal verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
- Hochstamm, zweimal verpflanzt, Stammumfang 10/12 cm

Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mit wassergebundener Decke herzustellen.

§ 4
Schutz des Grundwassers

Eine Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nur über eine mindestens 20 cm dicke, beliebige Bodenschicht zulässig. Nicht zulässig ist, wegen der Lage im Wasserschutzgebiet III A, eine Versickerung ausschließlich über Versickerungsschächte, wasserdurchlässiges Pflaster oder Rohrgelände. Möglich ist eine Kombination von Versickerungsschächten und Rohrgeländen mit einer vorgeschalteten Versickerung über eine mindestens 20 cm dicke Bodenschicht nach ATV, Arbeitsblatt 138.

§ 5
Lärmschutz

(1) Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III, IV und V sind nachfolgende Außenlärmspiegel maßgeblich:

Lärmpegelbereich	Raumart		
	Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben; Unterrichts- und Hörsäle	Bürosräume und Ähnliches
	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils: erf. R _{w, res}		
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit von der Raumart sind den Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 zu entnehmen. Auf den schallabgewandten Gebäudeseiten sind passive Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich nicht erforderlich.

(2) Zum Schutz und zur Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen hat der Betreiber des schienengebunden regionalen Personennahverkehrs bauliche und/oder sonstige technische Vorkehrungen innerhalb der für Bahnanlagen ausgewiesenen Flächen zu treffen, damit die Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in einem Abstand von 7 m zur Bahntrassenmitte nicht überschritten werden.

§ 6
Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gem. § 56 NBauO

(1) Gestalterische Festsetzungen
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:
(1.1) Material und Farbe
Für alle Gebäude innerhalb der Wohngebiete, sofern es sich nicht um Nebenanlagen mit weniger als 30 m² Bruttoflächeninhalt oder Carports handelt, ist als Außenwandmaterial Putz oder Holz, roter oder rotbrauner Ziegel bzw. Klinker zu verwenden. Zu Gliederungszwecken ist auch eine Kombination der verschiedenen Grundmaterialien zulässig.
Für die Dacheindeckungen sind unglasierte Dachziegel in den Farbönen Rotbraun/ Rotbunt oder Anthrazit zu verwenden. Zusätzlich sind Sonnenkollektoren, Zink- und Grassdächer zulässig.

Farbmuster:
Für die festgesetzten Farböne sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR halten. Zwischenöne sind zulässig, das gilt auch, soweit Farbbereiche, z. B. Rotbunt mit Rotbraun, angegeben sind.

Farbton Rotbraun/Rotbunt	Farbton Anthrazit
3003 (Rubinrot)	7012 (Basaltgrau)
3009 (Oxidrot)	7015 (Schiefergrau)
3011 (Braunrot)	7016 (Anthrazitgrau)
8004 (Kupferbraun)	7024 (Graphitgrau)
8012 (Rotbraun)	
8015 (Kastanienbraun)	
4002 (Rotviolett)	
4004 (Bordeauxviolett)	

(1.2) Grundstückseinfriedung
Straßen- und wegeseitige Einfriedungen sind zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nur als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.
Einfriedungen entlang öffentlicher Grünflächen und der südlich angrenzenden Flächen für Bahnanlagen sind ebenfalls nur als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Hiervon ausgenommen sind offene Kleingärten, auch in Verbindung mit Abstellräumen.
(2) Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 NBauO).

Oldenburg, 27. März 2006
Oberbürgermeister
Stadtsiegel Oldenburg (Oldb)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- MI Mischgebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- FH max. = 11,50m Firsthöhe als Höchstmaß (sh. § 1(2) und (3) der Satzung)
- o offene Bauweise

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Zweckbestimmung:

- festgesetzter Fuß- und Radweg/Unterhaltungsweg
- verkehrsberuhigter Bereich
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (GFL1)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des ÖÖVV (GFL2)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- private Grünflächen

Zweckbestimmung:

- öffentliche Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen zu erhaltende Bäume

HINWEISE

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 — zuletzt geänd. durch Art.3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993

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

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

Das Plangebiet N-800 E liegt in unmittelbarer Nähe zum Fliegerhorst. Vom militärischen Betrieb gehen zeitweilige Emissionen, insbesondere Lärm auf das Plangebiet aus. Auf diese Vorbelastung wird hingewiesen. Gegen die Bundeswehr können keine Abwehr- oder Entschädigungsansprüche wegen der Emissionen geltend gemacht werden.

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

Im Plangebiet werden in Bezug auf Kampfmittel aus Sicherheitsgründen bei Bauvorhaben je nach Baumaßnahme baubegleitende Maßnahmen empfohlen.

DARSTELLUNGEN

- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (sh. § 5 der Satzung)
- RRH Regenrückhaltung

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro: GSG OLDENBURG Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH

Bearbeitet: Pannbacker Ba
Gezeichnet: Pannbacker
Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb):
Fachdienstleiter: [Signature]
Arbeitsleiter: [Signature]

2. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 16.5.00 die Aufstellung des Bebauungsplanes N-800 E beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.5.00 ortsüblich bekannt gemacht worden.

3. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 14.11.05 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 23.11.05 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 30.11.05 bis 3.1.06 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Oldenburg (Oldb), den 4.1.06

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 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 Oldenburg (Oldb), den gegeben.

5. Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Gemarkung Eversten, Flur 18
Maßstab: 1:1.000

Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichttechnische 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:

6. Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.3.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg (Oldb), den 27.3.06
G.L.L. Oldenburg
Behörde für Geographie, Vermessung und Liegenschaften

7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 27.3.06 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.3.06 die Aufstellung des Bebauungsplanes N-800 E (sh. § 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 27.3.06

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 31. März 2006 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb), den 31. März 2006

STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 – Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN

M. = 1:10 000

Stand:

RECHTSVERBINDLICH AB: 31. März 2006

BEBAUUNGSPLAN N-800 E

(Stadtteil Alexanderhaus / Quartier West)

mit örtlichen Bauvorschriften

ja nein

M. = 1:1000