

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Allgemeine Wohngebiete	private Grünfläche (Spielplatz für Kleinkinder)
überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen	Umgrenzung von Flächen für Regenrückhaltebecken
Baugrenze	Bäume zu erhalten
z.B. 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Lärmschutzwand (s. § 6.1 der textlichen Festsetzungen)
z.B. GH: 23,0 m ü. NN Gebäudehöhe als Höchstmaß (in m ü. NN)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländs
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Geh- und Radweg (öffentlich)	
Öffentliche Grünfläche	

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
--	---

Textliche Festsetzungen

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Bebauungsplan N-807, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

- § 1**
Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- (1) In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig.
- § 2**
Maß der baulichen Nutzung
- (1) Die Gebäudehöhen werden in Meter über Normalnull (NN) angegeben.
- (2) Ausnahmsweise können untergeordnete technische Dachaufbauten die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1 m überschreiten.
- § 3**
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- (1) Garagen und Nebenanlagen sowie Terrassenschutzwände sind im allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- (2) Stellplätze sind lediglich auf den hierfür festgesetzten Flächen (St und TG) zulässig.
- (3) Oberirdische Stellplatzanlagen sind jeweils randlich mit Heckenanpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen mit einer Mindesthöhe von 1,00 m einzugrünen.
- § 4**
Grünordnerische Festsetzungen
- (1) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überbauten 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. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände bzw. sonstige Abgänge sind am Standort arglos auszugleichen.
- (2) Ausgenommen sind Maßnahmen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verkehrssicherungspflicht und als fachgerechte Pflegemaßnahmen erfolgen.
- Ausgenommen sind auch Maßnahmen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Unterhaltung und Erneuerung 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.
- (3) Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in max. 3,00 m Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und zu unterhalten. Die unverseigte Fläche des Pflanzbeetes muss mind. 16 m²/Baum (Baumsubstrat mind. 12 m²) betragen. In den Kronenwuchs der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe sind nicht zulässig. Als Gehölze sind folgende Arten zu wählen:

1. Großbäume

Botanischer Name	Deutscher Name	bes. Ansprüche
Acer platanoides	Spitzahorn	verträgt Trockenheit u. Schatten
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Fraxinus excelsior	Esche	liebt Feuchtigkeit
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde	stadtklimafest

2. Mittelgroße Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name	bes. Ansprüche
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	

§ 5

Grünfläche

Innerhalb der gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind Wegeverbindungen, in wassergebundener Decke, zu den westlich angrenzenden Grünanlagen bzw. dem Spiel- und Bolzplatz zulässig.

§ 6

Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

- (1) Die festgesetzten Lärmschutzwände müssen eine Höhe von mindestens 2,00 m, gemessen über Oberkante Boden der jeweiligen Nachbargrundstücke, aufweisen. Das bewertete Schalldämmmaß R_w der Lärmschutzwand muss mindestens 25 dB betragen. Diese sind straßenseitig zu begrünen.
- (2) Innerhalb der beiden nördlichen Stellplatzflächen ST sind zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen (z. B. geschlossene Carports) zu ergreifen, um unzulässige Geräuschspitzen zu verhindern. Der konkrete Nachweis hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

§ 7

Vorkehrung zum Lärmschutz

Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche maßgeblich.

Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein geringerer Lärmpegelbereich in Ansatz gebracht werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist der Tabelle zu entnehmen.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	Raumart	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterbringungsräume	Büroräume und Ähnliches
II	30	30
III	35	30

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 Tabelle 8; Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen der betroffenen Außenbauteile

Schlafräume müssen mit schalldämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden. Das erforderliche Schalldämm-Maß ergibt sich aus der obigen Tabelle.

Oldenburg, 22.12.2015

gez. Krogmann
Oberbürgermeister

L.S.

Darstellungen

	Baumstandort (Baumart, Stammumfang, Kronendurchmesser)
	Traufe der Baumkronen

Kennzeichnungen

	Lärmpegelbereiche (vgl. textliche Festsetzung § 7)
--	--

HINWEISE

Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen

Innerhalb der Wohnanlage sind die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 zu beachten.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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)
- Planzeichnungsverordnung 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)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in der Fassung vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

Allgemeine Hinweise

- Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg, Industriestraße 1, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Bei konkreten Hinweisen auf Altlasten im Plangebiet ist die Untere Abfallbehörde zu informieren.
- Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese der Denkmalschutzbehörde zu melden. (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978)
- In den Flächen, bei denen Boden- und Grundwasseruntersuchungen bekannt sind, ist vor Baubeginn eine Gefährdungsabschätzung und ggf. Sanierung erforderlich.
- In den Flächen, bei denen mit Grundwasseruntersuchungen zu rechnen ist, sind vor Baubeginn die Untere Wasserbehörde und die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

1. Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Ohmstedt, 25 Maßstab: 1:1.000

Erlaubnisvermerk:

Die Verwertung für nicht eigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit der 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: 01.08.1997, AZ: 23056/ALK BEZ SCHL 34010

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.11.2014). 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 07.12.2015

ÖBVI Dipl.-Ing. Helmut Wegner

gez. H. Wegner
(Unterschrift)

L.S.

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro:

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T: 0441 998403-10
F: 0441 998403-19



Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb):

gez. Ch. Festersen
Fachdienstleiter

gez. Wicherts
Amtsleiterin

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg hat in seiner Sitzung am 15.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes N-807 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. G. Nießen

Stadtbaurätin

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 29.06.2015 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 03.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 13.07.2015 bis 17.08.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldenburg (Oldb), den 17.12.2015

gez. G. Nießen

Stadtbaurätin

6. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.11.2015 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 17.12.2015

gez. G. Nießen

Stadtbaurätin

7. Der Bebauungsplan wird hiermit aufgelegt.

Oldenburg (Oldb), den 22.12.2015

gez. Krogmann

Oberbürgermeister

L.S.

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 15.01.2016 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.

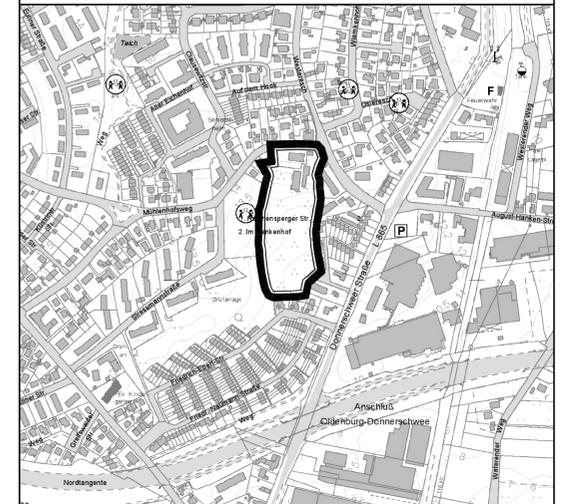
Oldenburg (Oldb), den 25.01.2016

gez. Naderi

Unterschrift

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

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5 000



RECHTSVERBINDLICH AB: 15.01.2016

BEBAUUNGSPLAN N-807

(westlich Westeresch)

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften

ja nein

M. = 1:1000