



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

	Allgemeine Wohngebiete
2 WE	höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude
	überbaubare Grundstücksflächen
	nicht überbaubare Grundstücksflächen
	Baugrenze
0,2	Grundflächenzahl als Höchstmaß
o	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH: max. 24,0 m ü. NHN	Gebäudehöhe als Höchstmaß
	Straßenverkehrsflächen (privat)
	Straßenbegrenzungslinie
	Stellplatz für Abfallbehälter
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (privat)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	zu erhaltende Bäume
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Straßenplanung außerhalb des Geltungsbereiches (Einnüdrungsbereich)
--	---

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Bebauungsplan N-817 (Hellmskamp), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

§ 1 Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 (BauNVO)

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht stören- de Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäudehöhen werden in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegeben. Ausnahmsweise können techni- sche Dachaufbauten, wie z. B. Schornsteine oder Solaranlagen, die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1 m über- schreiten.

§ 3 Nebenanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen auf den nicht überbau- baren Grundstücksflächen entlang der privaten Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 3 m nicht zulässig.

§ 4 Maßnahmenfläche

Die gekennzeichnete Maßnahmenfläche ist außerhalb der überkronten Bereiche mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste zu bepflanzen, als flächiger Gehölzbiotop zu entwickeln und dauerhaft als Gehölzfläche zu erhalten. Ausfälle sind am Standort zu ersetzen. Innerhalb der überkronten Bereiche ist eine sukzessive Gehölzentwicklung zuzulassen. Entgegenstehende Nutzungen sind nicht zulässig.

In den Kronenwuchs der benachbarten Bäume des Geschützten Landschaftsbestandteils, die mit ihren Kronen in die Maßnahmenfläche hineinragen, darf nicht eingegriffen werden. Kronenrückschnitte sind nicht zulässig.

Botanischer Name	Deutscher Name
Coryllus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche

§ 5 Pflanzfläche

Auf der gekennzeichneten Pflanzfläche sind mindestens 3 Obstbäume als Hochstämme, Stammumfang jeweils 10/12 cm, regionale Sorten anzupflanzen und zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

§ 6 Erhaltung von Bäumen

Der vorhandene Einzelbaum darf nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche (Kronentrauf- bereich) sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen und andere Boden- versiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtun- gen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzuläs- sig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und fachgerechte Pflegemaßnahmen.

Während der Bauphase sind am Rand der Kronentraufbereiche zuzüglich 1,00 m feststehende, mindestens 2,00 m hohe Baumschutzzäune aufzustellen. Abgänge festgesetzter Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen von standortheimischen Laubbäumen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 m² betragen.

§ 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Flurstückes 98/9 belas- tet.

§ 8 Kompensation

Der Bebauungsplan verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft. Es besteht ein Kompensationsdefizit, das auf folgenden externen Flächen ausgeglichen wird: Die Kompensationsfläche liegt im Landkreis Leer nördlich der Längstwellensender an der Südwiehe I westlich von Langholt. Die Flurstücke 11/8 und 287/11 der Flur 6, Gemarkung Ostirhauderfehn, die als Kompensationsfläche genutzt werden sollen, umfassen eine Größe von ca. 1,2189 ha.

Oldenburg, 04.04.2018

gez. Krogmann
Oberbürgermeister

L.S.

HINWEISE

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist

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)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- 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)

1. Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Gemarkung Ohmstedt, Flur 30 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 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Katasterentwicklung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.04.2014). 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 12.03.2018

ÖBVI Dipl.-Ing. Wilke Lübckemann L.S.

gez. W. Lübckemann
(Unterschrift)

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro:

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

Im Technologiepark Nr. 4
29129 Oldenburg
T 0441 998493-10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb): gez. Ch. Festersen
Fachdienstleiter

gez. Wicherts
Amtsleiterin

- Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg hat in seiner Sitzung am 01.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes N-817 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

- Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 11.04.2016 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 15.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 22.04.2016 bis 25.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldenburg (Oldb), den 26.03.2018

gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

- Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 20.09.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme zu den geänderten Teilen der Planung bis zum 09.10.2017 verlängert bis zum 23.10.2017 gegeben.

Oldenburg (Oldb), den 26.03.2018

gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

- Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.02.2018 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 26.03.2018

gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

Oldenburg (Oldb), den 04.04.2018

gez. Krogmann
Oberbürgermeister

L.S.

- Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 20.04.2018 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 03.05.2018

gez. Naderi
Unterschrift

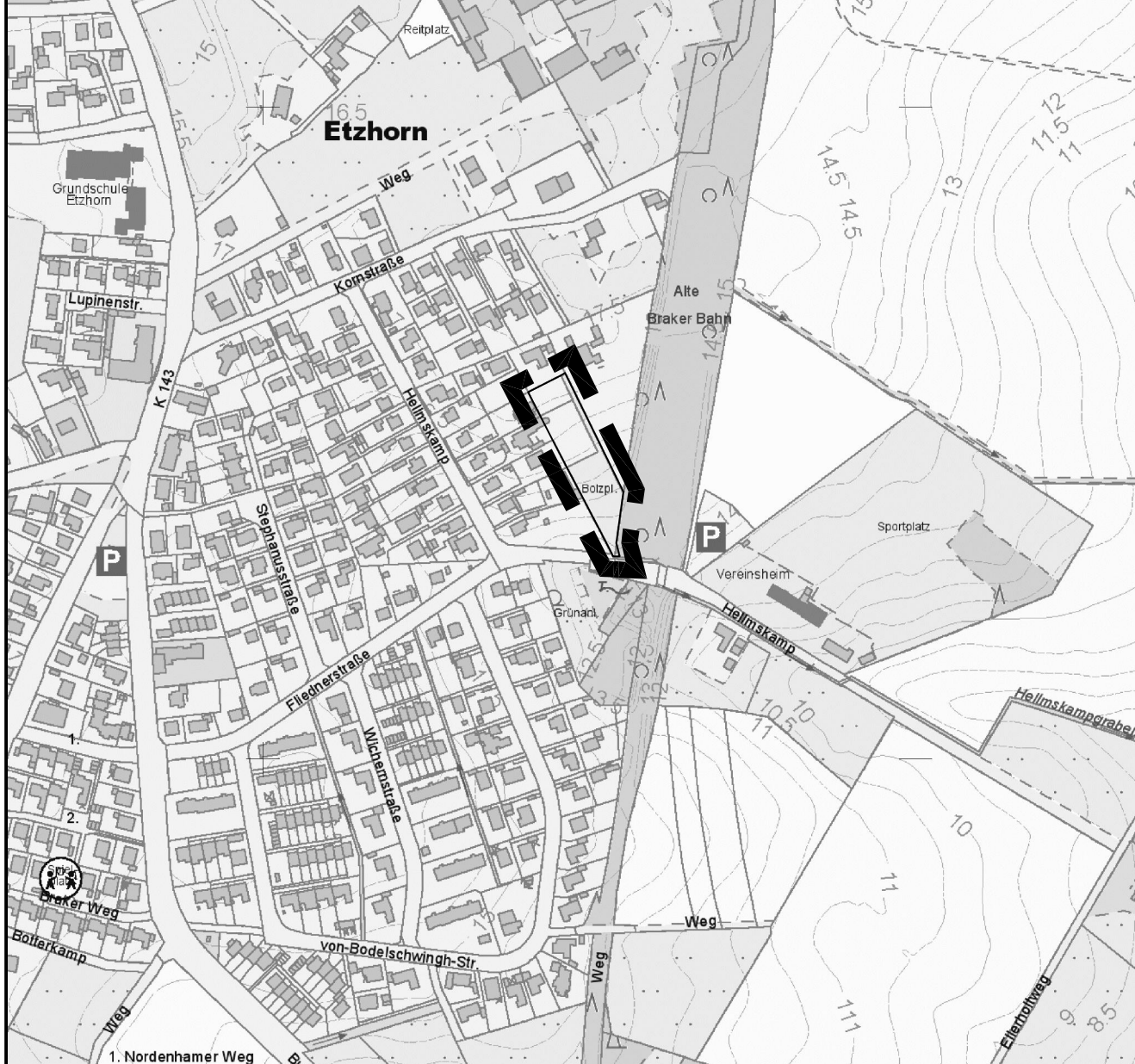
STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN

M. = 1 : 5 000



RECHTSVERBINDLICH AB: 20.04.2018

BEBAUUNGSPLAN N-817 (Hellmskamp)

mit örtlichen Bauvorschriften

☐ ja ☒ nein

M.=1:1000