

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Bebauungsplan W-823, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) In den reinen Wohngebieten (WR) sind zulässig:
1. Wohngebäude,
 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
- (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 2. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf die jeweilige Höhenlage der Bezugspunkte (B):
- B 1 mit einer Höhe von 5,97 m über Normalhöhennull (NHN),
B 2 mit einer Höhe von 5,45 m über NHN.
- Die Zuordnung der Bezugspunkte zu den einzelnen Baugebieten ist in der Planzeichnung festgelegt.
- (2) Für gleichseitig geneigte Dächer gilt im reinen Wohngebiet 1 (WR 1) eine maximale Firsthöhe von 6,50 m in den reinen Wohngebieten 2 und 3 (WR 2 und WR 3) von 11,50 m. Für andere Dachformen gilt in WR 2 und WR 3 eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m.
- (3) Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen ist nur ausnahmsweise für untergeordnete Dachanbauten und technische Anlagen um bis zu 0,50 m zulässig.

§ 3 Bauweise

Das Überschreiten der Baugrenze ist ausnahmsweise für Eingangsüberdachungen um bis zu 1,00 m auf bis zu einem Drittel der Gebäudebreite zulässig.

§ 4 Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen und Zufahrten

- (1) Garagen, Stellplätze, Carports, Abstellräume sowie sonstige Nebenanlagen, mit Ausnahme notwendiger Zufahrten, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind bei Grundstücken, deren Hauptgärten entlang der Verkehrsfläche verlaufen. Zäune bis 2,00 m Höhe, wenn sie in einem Abstand von mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden und in einer Höhe von 1,20 m dauerhaft mit einer heimischen Schnitthecke aus Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Weißdorn oder Liguster zur Verkehrsfläche hin eingegrünt werden.
- (2) Ausnahmsweise können in den reinen Wohngebieten 2 und 3 (WR 2 und WR 3) Stellplätze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Verkehrsfläche zugelassen werden. Innerhalb des WR 2 wird die Ausnahme gewährt für Stellplätze, Garagen und Carports südlich des Baufersters. Innerhalb des WR 3 wird die Ausnahme gewährt für Stellplätze, Garagen und Carports westlich des Baufersters.
- (3) Je Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von 3 m zulässig.

§ 5 Grünplanerische Festsetzungen

- (1) Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche (Kronentraufbereich) 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, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und fachgerechte Pflegemaßnahmen sowie erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen und die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Während der Bauphase sind am Rand der Kronentraufbereiche zusätzlich 1,00 m feststehende, mindestens 2,00 m hohe Baum-schutzzäune aufzustellen. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Baumpflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 m² betragen. Während der Baumaßnahme ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS LP-4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil 4, Landschaftspflege: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) einzuhalten.
- (2) Die Flächen mit Bindung für Bepflanzungen sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der Gehölzliste 1 (Anlage 1) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände bzw. sonstige Abgänge sind am Standort artgleich auszugleichen.
- (3) In den öffentlichen Grünflächen sind Anlagen für die Regenrückhaltung inkl. der notwendigen Unterhaltungswege zulässig.
- (4) Die notwendige Beleuchtung von Straßen und Wegen ist mit insektenfreundlichen Leuchten auszuführen. Hierbei ist der neueste Stand der Technik (z. B. LED, Natriumdampfampfen) zu verwenden.
- (5) Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu erstellenden Fuß- und Radwege sind wasserdurchlässig, z. B. als wassergebundene Decken, herzustellen. Eine Beeinträchtigung vorhandener Gehölze ist auszuschließen.
- (6) Die privaten Grünflächen sind mit standortheimischen Sträuchern gemäß Ziffer 3 - 5 der Gehölzliste mit einem Pflanzabstand von 1,50 m als bewachsende Hecke zwischen Bebauung und offener Landschaft zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (7) In den öffentlichen Grünflächen entlang der vorhandenen Gehölzbestände sind Abgrabungen, Aufschüttungen und die Errichtung von Nebenanlagen jeglicher Art, auch von solchen, die keiner baulichen Genehmigung bedürfen, unzulässig.
- (8) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind einzugrünen, indem für je fünf Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verjast, Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) gemäß Ziffer 1 und 2 der Gehölzliste in maximal 3,00 m Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die durchwurzelbare unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 m² betragen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen an Ort und Stelle zu ersetzen. In die Kronentraufbereiche darf nicht eingegriffen werden, Einkürzungen der Leittriebe sind nicht zulässig.
- (9) Private Flächen für das Abstellen von vier oder mehr Kraftfahrzeugen und deren Zufahrt sind darüber hinaus durch eine mindestens 1,20 m hohe Umplanzung in Form einer Schnitthecke aus den Arten Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn oder Feldahorn zu versehen.

§ 6 Zuordnung von Flächen, Maßnahmen und Kosten zum Ausgleich

Hinweise ohne Normcharakter:

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-823 sind erstmalig Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Ausgenommen hiervon sind die bereits bebauten und versiegelten Flächen im nordwestlichen Bereich der alten Hofstelle. Gemäß der Eingriffsbilanzierung besteht ein Kompensationsdefizit, das auf internen und externen Flächen ausgeglichen werden muss.

- Festsetzung:**
- Interne Kompensationsmaßnahmen:**
- Entwicklung einer naturnahen öffentlichen Grünfläche als Fläche zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft parallel Schramperweg/Ziegelweg;
 - Entwicklung eines Mosaiks aus Gehölzpflanzungen, gruppenweise gepflanzten standortheimischen Bäumen und Sträuchern, Solitäre (standortheimische Laubbäume als Hochstämme oder Stammbüsche) im Pflanzgebiet im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;
 - Entwicklung von grünen Wegeverbindungen zwischen der neuen Wohnbebauung und den vorhandenen Wohngebieten. Eine Beeinträchtigung vorhandener Bäume, insbesondere auch festgesetzter Bäume, ist auszuschließen.
- Externe Kompensationsmaßnahmen:**
- Die Kompensation ist innerhalb des Naturschutzgebietes (NSG) Everstenmoor umzusetzen. Hierfür steht das Flurstück 1/40, Flur 1, Gemarkung Eversten, zur Verfügung (Nebenzeichnung 1).
- Hinweise ohne Normcharakter:
- Als Kompensationsziel wird ein sog. „Sonstiges Moordegenerationsstadium (MD)“ mit dem Wertfaktor 2,5 angestrebt. Folgende Maßnahmen sind notwendig:
- Festsetzung:**
- Extensive Schafbeweidung mit ggf. Nachmahd,
 - Anstau von Gräben durch Verfüllung zur Erhöhung des Wasserstandes.
- Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Oldenburg. Die Kosten für die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden zu
- 82 % den Wohnbauflächen,
16 % den öffentlichen Verkehrsflächen und
2 % den privaten Verkehrsflächen zugeordnet.

§ 7 Nachrichtliche Übernahmen

Die Gräben entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes sind Gewässer im Sinne des Niedersächsischen Wassergesetzes. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung der unteren Wasserbehörde verändert oder beseitigt werden.

§ 8 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

- (1) Grundstückseinfriedungen
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den Grundstücksgrenzen 1,20 m (Endhöhe) hohe Schnitthecken aus Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Weißdorn oder Liguster anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise an Ort und Stelle zu ersetzen. Entlang der privaten Verkehrsflächen sind an den Grundstücksgrenzen auch höhere Schnitthecken bis max. 2,00 m (Endhöhe) der zuvor genannten Arten zulässig.



- (2) Dach
- (2.1) Dachneigung
- In den reinen Wohngebieten 1 (WR 1) sind nur gleichseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 25° zulässig. Andere Dachformen sind hier nur bei untergeordneten Nebengebäuden zulässig.
- (2.2) Dachendeckung
- Für die Eindeckung der geneigten Dächer sind nur nicht glänzende Tonziegel oder Beton-dachsteine in Rot-, Grau- und Brauntönen zulässig. Ausgenommen sind Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien (Solar-dächer) sowie Dächer, die für eine Dachbegrünung vorgesehen sind.
- (2.3) Farbmuster
- Für die in Nr. 2.2 festgesetzten gestalterischen Maßgaben der Dächer sind nachstehend aufgeführte Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 RH einzuhalten, hierbei sind Zwischentöne zulässig, sofern sie sich aus dem angegebenen Farbspektrum ergeben.

Farbton "Rot"	Farbton "Rotbraun"	Farbton "Antrazit"
2001 (Rotororange)	3003 (Rubinrot)	7012 (Basaltgrau)
2002 (Blutorange)	3009 (Oxidrot)	7016 (Anthrazitgrau)
2008 (Hellrotorange)	3011 (Braunrot)	7015 (Schiefergrau)
2010 (Signalorange)	8004 (Kupferbraun)	7024 (Graphitgrau)
3000 (Feuerrot)	8012 (Rotbraun)	
3002 (Karminrot)	8015 (Kastanienbraun)	
3013 (Tomatenrot)	4004 (Bordeauxviolett)	

- (2.4) Dächer bei Doppelhäusern und Hausgruppen
- In den reinen Wohngebieten 1, 2 und 3 ist je Doppelhaus und Hausgruppe nur eine einheitliche Dachform sowie eine einheitliche Form und Farbe der Dachendeckung zulässig.
- (3) Anlagen zum Sammeln von Müll
- Mülltonnen und Müllbehälter sind durch Einhausungen oder Eingrünungen der Sicht zu entziehen. Die Einhausung ist intensiv zu begrünen und entweder durch Hecken oder durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen zu bepflanzen.
- (4) Begrünung von Stellplätzen, Carports und Garagen
- Stellplätze, Carports sowie die Fassaden von Garagen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Fuß- und Radwegen gemäß der anliegenden Gehölzliste (Anlage 1) hin zu begrünen.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den in § 8 dieser Satzung genannten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt (§ 80 NBauO).

Oldenburg, 17.05.2017

gez. Jürgen Krogmann
Oberbürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Reines Wohngebiet mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksflächen

überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen als Höchstmaß

Grundflächenzahl (GRZ) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bezugspunkt Höhenlage der Bezugspunkte in Meter über NHN

nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Verkehrsbenutzter Bereich

private Straßenverkehrsflächen öffentlicher Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

Private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu erhaltende Bäume

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

DARSTELLUNGEN

Gehölz

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

offener Graben

HINWEISE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenvorordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46)
- Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg eingesehen werden.
- Grundstückszugänge und -zufahrten sind in Bezug auf die öffentlichen Parkplätze und Bäume im öffentlichen Verkehrsraum abzustimmen.
- Gehölzfallungen sind nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des Folgejahres zulässig.
- Eine Bauflächrummung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.09. bis 28.02. des Folgejahres zulässig.
- Vor der Fällung von Bäumen ist der unteren Naturschutzbehörde durch einen unabhängigen Sachverständigen nachzuweisen, dass keine Lebensstätten streng geschützter Arten (Fledermäuse) betroffen sind.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasamm-lungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfö-rungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes milderpflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

1. Verneinungsvermerke
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: **Eversten, 5** Maßstab: **1 : 1000**

Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichtagrarische oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 6), am: **01.08.1997 AZ: 23068/ALK BEZSCHL 34010**

2. Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Kataster

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom **20.08.2015**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bestimmenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg (Oldb), den **02.05.2017**
Fachdienst Geoinformation und Statistik der Stadt Oldenburg (Oldb)

L.S. **gez. Arndt**
Stapel Unterschrift

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung - der Stadt Oldenburg (Oldb).
Bearbeiter: **Jago** Geprüft: **gez. Ch. Festersen**
Gezeichnet: **Br** **gez. Wicherts**
Geändert: **Br, 27.02.2017** Fachdienstleiter Amtslaborin

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am **29.06.2015** die Aufstellung des Bebauungsplanes **W-823** beschlossen.
Der Aufhebungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **01.07.2015** ersichtlich bekannt gemacht worden.

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am **19.12.2016** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **30.12.2016** bis **10.02.2017** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Oldenburg (Oldb), den **09.05.2017**

gez. G. Niesen
Stadtbaurätin

6. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am **09.05.2017** den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

6. a*) Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden wurde im Sinne von § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom **09.05.2017** Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum **09.05.2017** gegeben.
6. b*) Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **09.05.2017** bis zum **09.05.2017** öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **09.05.2017** ersichtlich bekannt gemacht.
Oldenburg (Oldb), den **09.05.2017**

7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **27.03.2017** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den **09.05.2017**

gez. G. Niesen
Stadtbaurätin

8. Der Bebauungsplan wird Nichtamt ausgefertigt.
Oldenburg (Oldb), den **17.05.2017**

gez. Jürgen Krogmann
Oberbürgermeister

L.S.

9. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am **04.08.2017** im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.

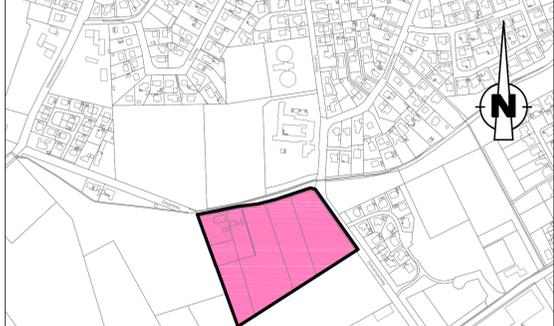
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb), den **17.08.2017**

gez. Naderi
Unterschrift

STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5000



RECHTSVERBINDLICH AB: 04.08.2017.....

BEBAUUNGSPLAN W-823

(südlich Ziegelweg/westlich Schramperweg)

mit örtlichen Bauvorschriften

ja nein

M. 1:1000

841 x 780