

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 S-825, bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

§ 1
Art der Nutzung

(1) In den sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 mit der Zweckbestimmung „gesundheitlichen, sozialen, kulturellen sowie dem Wohnen dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind zulässig:

1. der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, die den zulässigen Hauptnutzungen zugeordnet sind,
3. Arztpraxen,
4. Wohnnutzungen,
5. besondere Wohnnutzungen für ältere Menschen, wie z. B. Seniorenwohngemeinschaften, Betreutes Wohnen, Dienstwohngemeinschaften,
6. Schank- und Speisewirtschaften, die den Hauptnutzungen zugeordnet sind,
7. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die den Hauptnutzungen zugeordnet sind.

Ausnahmsweise können folgende Nutzungen zugelassen werden:

Die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben und der Zweckbestimmung der Sondergebiete dienen.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Höhen für die Gebäude und baulichen Anlagen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt mit der Höhe 5,44 m Normalhöhennull (NNH), der sich an der nördlichen Plangeietsgrenze an der Klängenbergstraße auf Höhe der gegenüberliegenden Einmündung der Straße An den Vorbergen befindet. Die genaue Lage des Höhenbezugspunktes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

- (1) In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 4 ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen um höchstens 1,00 m für technische Anlagen und untergeordnete Dachaufbauten ausnahmsweise zulässig, wenn diese in einem Abstand von mindestens 2,00 m zur Außenkante des darunterliegenden Geschosses errichtet werden und deren Grundflächen insgesamt nicht mehr als 2 % der Gesamtdachfläche betragen.
- (2) In den sonstigen Sondergebieten SO 2, SO 3 und SO 5 ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- (3) In dem sonstigen Sondergebiet SO 1 ist eine Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen i. S. v. § 12 BauNVO (BauNVO) und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,85 zulässig.
- (4) In dem sonstigen Sondergebiet SO 2 ist eine Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen i. S. v. § 12 BauNVO (BauNVO) und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,65 zulässig.
- (5) Das Geschoss von Tiefgaragen ist nicht auf die minimale und maximale Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

§ 3
Abweichende Bauweise

In den sonstigen Sondergebieten sind in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

§ 4
Maß der Tiefe der Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen zwischen den Baufeldern in den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie zwischen SO 1 und SO 4 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Mindestmaß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,25 H (Gebäudehöhe), jedoch mindestens 3,00 m festgesetzt.

§ 5
Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Das Überschreiten der Baulinie ist für die Ausbildung von Erkern ab einer Höhe von 3,50 m Unterkante (UK) Erker, gemessen von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. § 2 dieser Satzung, ausnahmsweise zulässig, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,75 m auf höchstens einem Drittel der Fassadenbreite beträgt.
- (2) Das Überschreiten der östlichen und nördlichen Baugrenze ist für die Ausbildung von Erkern ab einer Höhe von 3,50 m UK Erker, gemessen von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. § 2 dieser Satzung, ausnahmsweise zulässig, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,75 m auf höchstens einem Drittel der Fassadenbreite beträgt.
- (3) Eine Überbauung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist im sonstigen Sondergebiet SO 5 zulässig. Die Lichte Höhe des Durchgangs darf 3,50 m nicht unterschreiten.
- (4) In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 4 ist das Überschreiten der Baugrenze im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg durch die Überbauung im sonstigen Sondergebiet SO 5 in der Höhenlage zwischen 3,50 m und 13,50 m, bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. § 2 dieser Satzung, zulässig.

§ 6
Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sowie Garagen und Carports i. S. v. § 12 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO in Form von Werbeanlagen, Fahrradabstellanlagen etc., die in einem direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Nutzungen des jeweiligen Sondergebietes stehen, sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des multifunktionalen Quartiersplatzes, entlang der Klängenbergstraße und entlang der öffentlichen Verkehrsfläche am südlichen Rand des Geltungsbereiches ausnahmsweise zulässig.
- (3) Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges, des multifunktionalen Quartiersplatzes, der Klängenbergstraße sowie entlang der privaten Grünfläche PG 2 nicht zulässig.
- (4) Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zugelassen werden.

§ 7
Verkehrsflächen

- (1) Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung multifunktionaler Quartiersplatz sind bauliche Anlagen, wie Hochbeteinfassungen, Spielgeräte und Pergolen, die der Nutzung des Platzes entsprechend seiner Zweckbestimmung und der Begrünung des Platzes dienen, sowie Nebenanlagen in Form von Fahrradabstellanlagen zulässig.
- (2) Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Stellplätzen sowie öffentliche Parkplätze sind auf dem multifunktionalen Quartiersplatz nicht zulässig.
- (3) Zufahrten für Kfz zu den sonstigen Sondergebieten sowie multifunktionalen Quartiersplatz sind ausschließlich von den Straßen Alter Postweg und Industriehof, und hier nur im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.

§ 8
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passiver Schallschutz)

- (1) Für Baufeldern der Lärmpegelbereiche III bis V sind passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden gemäß DIN 4109:2016-7 vorzusehen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen.

Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmchutz im Einzelfall gemäß DIN 4109:2016-7 nachzuweisen.

Für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlaf- und Kinderzimmer) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme, sichergestellt werden. Diese bauliche Maßnahme ist für alle im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit einem Beurteilungspegel > 50 dB(A) nachts erforderlich.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109:2016-7	Raumart	Büroräume
III	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten; Unterrichtsräume	40
		35
IV	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils: erf. R _{w,ext} in dB	45
		40
V		50
		45

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109:2016-7, Tabelle 8; Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen der betroffenen Außenbauteile.

Die im Bebauungsplan mit einem Beurteilungspegel > 60 dB(A) dargestellten Flächen eignen sich ohne Schutzmaßnahmen nicht als Außenwohnbereich. Ein ausreichender Schallschutz wird erreicht, sofern die Außenwohnbereiche, wie Terrassen und entsprechend nutzbare Balkone, auf der südlichen, schalabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Anderweitige Außenwohnbereiche müssen durch bauliche Vorkehrungen, wie verglaste Vorbauten, so geschützt werden, dass der Beurteilungspegel von 60 dB(A) im Zentrum des Außenwohnbereiches eingehalten wird.

§ 9
Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen

- (1) Auf den privaten Grünflächen PG 1 ist das Errichten von Nebenanlagen jeglicher Art, auch von solchen, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, unzulässig.
- (2) Auf den privaten Grünflächen PG 1 ist jeweils ein standortheimischer Laubbau (Hochstamm, Stammumfang mind. 30 - 35 cm) gemäß Ziffer 1 und 2 der Gehölzliste (Anlage 1) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Auf der privaten Grünfläche PG 2 sind Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung der angrenzenden an die östliche Plangeietsgrenze vorhandenen festgesetzten Bäume beeinträchtigen, sowie das Errichten von Nebenanlagen jeglicher Art, auch von solchen, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, unzulässig.
- (4) Die Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PG 2) ist dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände bzw. sonstige Abgänge sind am Standort auszugleichen.
- (5) Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume im Bereich des multifunktionalen Quartiersplatzes dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche (Kronentraufbereich) zusätzlich eines Schutzabstandes von 1,50 m sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverlegungen oder -veränderungen, 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 anderer Anlagen.
- (6) Soweit sich Eingriffe in den Wurzelbereich nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Am Rand der Kronentraufbereiche zuff. 1,50 m sind während der Bauphase 2,00 m hohe, feststehende Baumschutzzäune aufzustellen.
- (7) Eingriffe in festgesetzte Baumbestände bzw. Abgänge festgesetzter Baumbestände sind am Standort durch artgleiche Neupflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare, unbesetzte Fläche muss bei Neupflanzungen mind. 16 m² betragen.

- (8) Stellplätze
 - a) Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbau (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen in 1 m über Erdboden) gemäß Ziffer 1 und 2 der Gehölzliste (Anlage 1) in max. 3,00 m Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare unbesetzte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mind. 16 m² betragen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. In die Kronentraufbereiche der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig.
 - b) Private Flächen für das Abstellen von vier und mehr Kraftfahrzeugen und deren Zufahrten sind mindestens an drei Seiten mit einer im ausgewachsenen Zustand mind. 1,20 m hohen Umpflanzung in Form einer Hecke aus folgenden Arten: Hainbuche - Carpinus betulus; Rotbuche - Fagus sylvatica; Liguster - Ligustrum vulgare; Weißdorn - Crataegus monogyna; Feldahorn - Acer campestre, zu versehen.
- (9) In den sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind die Dachflächen von Gebäuden, auch von Nebengebäuden, dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Dachbegrünung ist auf einer Substrataufgabe von mindestens 8 cm Höhe herzustellen und so zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, dass ganzjährig eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können für Dachflächenanteile zugelassen werden, auf denen eine Dachbegrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke). Die verbleibenden Restflächen sind gemäß Satz 2 flächendeckend zu begrünen.

§ 10
Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Bauordnung (NBauO)

In den sonstigen Sondergebieten SO 1 - SO 5 gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:

- (1) **Stellplätze**
Für Seniorenwohngemeinschaften mit Betreuungsbedarf und Anlagen des Betreuten Wohnens i. S. d. DIN 77800 "Betreutes Wohnen", Ausgabe: 2006-09, ist für je drei Wohnungen mindestens ein Stellplatz herzustellen.
- (2) **Fassaden/Außenwände**
 - a) Die Fassaden entlang der Straßen "Industriehof, Klängenbergstraße", des multifunktionalen Quartiersplatzes, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie im Bereich des öffentlichen Fuß- und Radweges sind als Klinkerfassaden im Farbspektrum RAL 3004 - 3011 (rot) auszubilden.
 - b) Ausnahmsweise können auf max. 10 % der Fassadenfläche (ohne Anrechnung der Öffnungen) zur Gliederung der Fassade andere Materialien verwendet werden.
 - c) Von der Hauptebene der Fassade um mind. 1 m zurückspringende Fassadenflächen können ausnahmsweise als Putzfassade ausgebildet werden, wenn deren Anteil an der Fassadenfläche (ohne Anrechnung der Öffnungen) der jeweiligen Gebäudeseite nicht mehr als 25 % beträgt.
 - d) Für alle anderen Fassaden gilt § 10 Abs. 2 Ziffer a bis c dieser Satzung entsprechend mit einschließl. des ersten Obergeschosses.
 - e) Brüstungen und Absturzsicherungen sind nur aus Glas, Metall sowie den weiteren in der Fassade vorkommenden Materialien zulässig.
- (3) **Dächer**
In den sonstigen Sondergebieten SO 1 - SO 5 sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 2° bis 2 max. 5° zulässig.
- (4) **Einfriedungen**
Einfriedungen sind nur durch Hecken aus standortheimischen Sträuchern der Ziffer 3 bis 5 der Gehölzliste (Anlage 1) in Form von Schnitthecken oder freiwachsenden Hecken zulässig.
Zusätzlich sind auf der dem privaten Grundstück zugewandten Seite der Hecken sich optisch unterordnende, lichtdurchlässige Zäune (z. B. grobmastige Flechtzäune) zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überschreiten und max. 1,80 m hoch sind. Gitterzäune aus Doppelstabmatten etc. sind auch in Verbindung mit Hecken nicht zulässig.

Anlage 1

Standortgerechte, heimische Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name	bes. Ansprüche
1. Großbäume		
Acer platanoides Acer pseudoplatanus Quercus robur Quercus petraea	Spitzahorn Bergahorn Traubeneiche Stieleiche	verträgt Trockenheit u. Schatten
2. Mittlere Bäume		
Acer campestre Carpinus betulus Prunus avium	Feldahorn Hainbuche Vogelkirsche	kalkhaltiger Boden, keine Staunässe
3. Kleine Bäume/baumartige Sträucher		
Acer campestre Carpinus betulus Malus sylvestris Prunus padus Salix triandra Sorbus aucuparia Salix pentandra	Feldahorn Hainbuche Holzappel Gemeine Traubeneiche Mandelweide Eberesche Lorbeerweide	liebt Feuchtigkeit liebt Feuchtigkeit liebt Feuchtigkeit
4. Großsträucher (> 5 m)		
Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Ilex aquifolium Sambucus nigra	Roter Hartriegel Haselnuß Eingriffliger Weißdorn Stechpalme Schwarzer Holunder	schattenverträglich
5. Mittlere Sträucher		
Euonymus europaeus Prunus spinosa Rhamnus frangula Rosa canina Rosa rubiginosa Salix cinerea Salix purpurea Viburnum opulus	Pfaffenhütchen Schwarzdorn/Schlehe Faulbaum Hundsrose Weinrose Aechweide Purpurweide Gewöhnlicher Schneeball	durchlässiger Boden saurer Boden trockenheitsresistent neutral bis saurer Boden kalkhaltiger Boden feuchtkeitsliebend

- (5) Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume im Bereich des multifunktionalen Quartiersplatzes dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche (Kronentraufbereich) zusätzlich eines Schutzabstandes von 1,50 m sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverlegungen oder -veränderungen, 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 anderer Anlagen.

- (6) Soweit sich Eingriffe in den Wurzelbereich nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Am Rand der Kronentraufbereiche zuff. 1,50 m sind während der Bauphase 2,00 m hohe, feststehende Baumschutzzäune aufzustellen.
- (7) Eingriffe in festgesetzte Baumbestände bzw. Abgänge festgesetzter Baumbestände sind am Standort durch artgleiche Neupflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare, unbesetzte Fläche muss bei Neupflanzungen mind. 16 m² betragen.

- (8) Stellplätze
 - a) Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbau (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen in 1 m über Erdboden) gemäß Ziffer 1 und 2 der Gehölzliste (Anlage 1) in max. 3,00 m Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare unbesetzte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mind. 16 m² betragen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. In die Kronentraufbereiche der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig.
 - b) Private Flächen für das Abstellen von vier und mehr Kraftfahrzeugen und deren Zufahrten sind mindestens an drei Seiten mit einer im ausgewachsenen Zustand mind. 1,20 m hohen Umpflanzung in Form einer Hecke aus folgenden Arten: Hainbuche - Carpinus betulus; Rotbuche - Fagus sylvatica; Liguster - Ligustrum vulgare; Weißdorn - Crataegus monogyna; Feldahorn - Acer campestre, zu versehen.
- (9) In den sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind die Dachflächen von Gebäuden, auch von Nebengebäuden, dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Dachbegrünung ist auf einer Substrataufgabe von mindestens 8 cm Höhe herzustellen und so zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, dass ganzjährig eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können für Dachflächenanteile zugelassen werden, auf denen eine Dachbegrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke). Die verbleibenden Restflächen sind gemäß Satz 2 flächendeckend zu begrünen.

§ 10
Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Bauordnung (NBauO)

In den sonstigen Sondergebieten SO 1 - SO 5 gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:

- (1) **Stellplätze**
Für Seniorenwohngemeinschaften mit Betreuungsbedarf und Anlagen des Betreuten Wohnens i. S. d. DIN 77800 "Betreutes Wohnen", Ausgabe: 2006-09, ist für je drei Wohnungen mindestens ein Stellplatz herzustellen.
- (2) **Fassaden/Außenwände**
 - a) Die Fassaden entlang der Straßen "Industriehof, Klängenbergstraße", des multifunktionalen Quartiersplatzes, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie im Bereich des öffentlichen Fuß- und Radweges sind als Klinkerfassaden im Farbspektrum RAL 3004 - 3011 (rot) auszubilden.
 - b) Ausnahmsweise können auf max. 10 % der Fassadenfläche (ohne Anrechnung der Öffnungen) zur Gliederung der Fassade andere Materialien verwendet werden.
 - c) Von der Hauptebene der Fassade um mind. 1 m zurückspringende Fassadenflächen können ausnahmsweise als Putzfassade ausgebildet werden, wenn deren Anteil an der Fassadenfläche (ohne Anrechnung der Öffnungen) der jeweiligen Gebäudeseite nicht mehr als 25 % beträgt.
 - d) Für alle anderen Fassaden gilt § 10 Abs. 2 Ziffer a bis c dieser Satzung entsprechend mit einschließl. des ersten Obergeschosses.
 - e) Brüstungen und Absturzsicherungen sind nur aus Glas, Metall sowie den weiteren in der Fassade vorkommenden Materialien zulässig.
- (3) **Dächer**
In den sonstigen Sondergebieten SO 1 - SO 5 sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 2° bis 2 max. 5° zulässig.
- (4) **Einfriedungen**
Einfriedungen sind nur durch Hecken aus standortheimischen Sträuchern der Ziffer 3 bis 5 der Gehölzliste (Anlage 1) in Form von Schnitthecken oder freiwachsenden Hecken zulässig.
Zusätzlich sind auf der dem privaten Grundstück zugewandten Seite der Hecken sich optisch unterordnende, lichtdurchlässige Zäune (z. B. grobmastige Flechtzäune) zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überschreiten und max. 1,80 m hoch sind. Gitterzäune aus Doppelstabmatten etc. sind auch in Verbindung mit Hecken nicht zulässig.

§ 11
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den in § 10 dieser Satzung genannten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt (§ 80 NBauO).

§ 12
Bisherige Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes S-438 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, 18.10.2017
gez. Jürgen Krogmann
Oberbürgermeister

L.S.



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).
- BauNutzungsverordnung (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).
- Planzielerordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2016 (GVBl. S. 226).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 3/2012, S. 46).
- Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg eingesehen werden.
- Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt gem. § 142 Abs. 1 BauGB im Siedlungsgebiet "Kreyenbrück-Nord".
- Die Kampfmittel im gekennzeichneten Bereich verwendet werden, sind während der Baumaßnahmen Sonormatten durchzuführen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bombenrückstände, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmitteleinsatzbeauftragte der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.
- Bei Bodeneingriffen muss mit Aushubmaterial, das entsorgungspflichtig sein kann, gerechnet werden. Jeglicher Aushubbedarf bedarf einer abfallrechtlichen Bewertung.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frührgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlackensowie aufliegende Bodenverfärbungen u. Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächs. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441/799-2100 unverzüglich gemeldet werden.
- Bodenunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächs. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anlage unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Bei den als zu erhalten festgesetzten Bäumen sind die Kronentraufbereiche einsehbar, erforderliche Schutzabstände freizulassen. Dies ist mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oldenburg im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.
- Vor der Fällung von Bäumen ist der unteren Naturschutzbehörde durch einen unabhängigen Sachverständigen nachzuweisen, dass keine Lebensstätten streng geschützter Arten (Fledermäuse) betroffen sind.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- SO** Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Gesundheitlichen, sozialen, kulturellen sowie dem Wohnen dienende Gebäude und Einrichtungen
- Ü** überbaubare Grundstücksflächen
- Ü** nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- III-V** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- GH** Gebäudehöhe max.
- a** abweichende Bauweise
- FR** Öffentlicher Fuß- und Radweg
- Multifunktionaler Quartiersplatz** Öffentlicher Platz
- PG 1** Private Grünfläche
- PG 2** Private Grünfläche
- PG 3** Private Grünfläche
- PG 4** Private Grünfläche
- PG 5** Private Grünfläche
- PG 6** Private Grünfläche
- PG 7** Private Grünfläche
- PG 8** Private Grünfläche
- PG 9** Private Grünfläche
- PG 10** Private Grünfläche
- PG 11** Private Grünfläche
- PG 12** Private Grünfläche
- PG 13** Private Grünfläche
- PG 14** Private Grünfläche
- PG 15** Private Grünfläche
- PG 16** Private Grünfläche
- PG 17** Private Grünfläche
- PG 18** Private Grünfläche
- PG 19** Private Grünfläche
- PG 20** Private Grünfläche
- PG 21** Private Grünfläche
- PG 22** Private Grünfläche
- PG 23** Private Grünfläche
- PG 24** Private Grünfläche
- PG 25** Private Grünfläche
- PG 26** Private Grünfläche
- PG 27** Private Grünfläche
- PG 28** Private Grünfläche
- PG 29** Private Grünfläche
- PG 30** Private Grünfläche
- PG 31** Private Grünfläche
- PG 32** Private Grünfläche
- PG 33** Private Grünfläche
- PG 34** Private Grünfläche
- PG 35** Private Grünfläche
- PG 36** Private Grünfläche
- PG 37** Private Grünfläche
- PG 38** Private Grünfläche
- PG 39** Private Grünfläche
- PG 40** Private Grünfläche
- PG 41** Private Grünfläche
- PG 42** Private Grünfläche
- PG 43** Private Grünfläche
- PG 44** Private Grünfläche
- PG 45** Private Grünfläche
- PG 46** Private Grünfläche
- PG 47** Private Grünfläche
- PG 48** Private Grünfläche
- PG 49** Private Grünfläche
- PG 50** Private Grünfläche
- PG 51** Private Grünfläche
- PG 52** Private Grünfläche
- PG 53** Private Grünfläche
- PG 54** Private Grünfläche
- PG 55** Private Grünfläche
- PG 56** Private Grünfläche
- PG 57** Private Grünfläche
- PG 58** Private Grünfläche
- PG 59** Private Grünfläche
- PG 60** Private Grünfläche
- PG 61** Private Grünfläche
- PG 62** Private Grünfläche
- PG 63** Private Grünfläche
- PG 64** Private Grünfläche
- PG 65** Private Grünfläche
- PG 66** Private Grünfläche
- PG 67** Private Grünfläche
- PG 68** Private Grünfläche
- PG 69** Private Grünfläche
- PG 70** Private Grünfläche
- PG 71** Private Grünfläche
- PG 72** Private Grünfläche
- PG 73** Private Grünfläche
- PG 74** Private Grünfläche
- PG 75** Private Grünfläche
- PG 76** Private Grünfläche
- PG 77** Private Grünfläche
- PG 78** Private Grünfläche
- PG 79** Private Grünfläche
- PG 80** Private Grünfläche
- PG 81** Private Grünfläche
- PG 82** Private Grünfläche
- PG 83** Private Grünfläche
- PG 84** Private Grünfläche
- PG 85** Private Grünfläche
- PG 86** Private Grünfläche
- PG 87** Private Grünfläche
- PG 88** Private Grünfläche
- PG 89** Private Grünfläche
- PG 90** Private Grünfläche
- PG 91** Private Grünfläche
- PG 92** Private Grünfläche
- PG 93** Private Grünfläche
- PG 94** Private Grünfläche
- PG 95** Private Grünfläche
- PG 96** Private Grünfläche
- PG 97** Private Grünfläche
- PG 98** Private Grünfläche
- PG 99** Private Grünfläche
- PG 100** Private Grünfläche

DARSTELLUNGEN

- 5,44** Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsbene für die Gebäudehöhe
- 5,44** Höhe in Meter über NNH (Normalhöhennull)
- vorhandener Baumbestand
- ⊗** zu entfernende Bäume

KENNZEICHNUNGEN

- XXXXXX** Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden einsehlich mit umweltgefährdenden Stoffen/Kampfmitteln belastet sind.
- XXXXXX** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von