Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Bebauungsplan N-777 E, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

### § 1 Art der Nutzung

(1) In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur ausnahmsweise zulässig:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Im allgemeinen Wohngebiet $WA_2$ sind ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

(2) In den Mischgebieten (MI) sind gem. § 6 und § 13 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Ausnahmsweise sind zulässig:

1. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

### § 2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet $WA_4$ sind Einzelhäuser nur bis zu einer Grundfläche (GR) von 30 m² pro Gebäude zulässig. Ansonsten gilt die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ für das Baugebiet.

(2) Die zulässige Grundflächenzahl darf für Quartiersgaragen und Tiefgaragen ausnahmsweise max. 0,8 betragen.

(3) Die festgesetzten Höhen für die baulichen Anlagen beziehen sich auf den im Kreuzungsbereich der Planstraßen E und F vor dem ehemaligen Stabsgebäude festgesetzten Höhenbezugspunkt B mit der Höhe 9,10 m Normalhöhennull (NHN). Die genaue Lage des Höhenbezugspunktes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

(4) Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen ist nur ausnahmsweise für untergeordnete Dachaufbauten und technische Anlagen um bis zu 0,50 m zulässig, wenn das Maß ihrer Höhe über der Gebäudeoberkante geringer ist als ihr Abstand zur Gebäudeaußenkante.

Ebenfalls ausnahmsweise kann eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen für Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solaranlagen) um bis zu 0,70 m oberhalb der festgesetzten Höhen zugelassen werden, wenn das Maß ihrer Höhe über der Gebäudeoberkante geringer ist als ihr Abstand zur Gebäudeaußenkante.

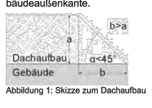



Abbildung 1: Skizze zum Dachaufbau

### § 3 Bauweise

(1) Das Überschreiten der Baugrenzen kann für Treppenhäuser, Eingänge, Balkone und Erker ausnahmsweise um bis zu 2 m auf bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudebreite zugelassen werden. Dies gilt nur für die nicht an Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gelegenen Gebäudeseiten.

(2) Für Quartiersgaragen ist die Überschreitung der überbaubaren Fläche nur innerhalb der Linien zur Abgrenzung des Umfangs von Ausnahmen zulässig. Sonstige Tiefgaragen unter Gebäuden sind zulässig.

(3) Als abweichende Bauweise wird festgesetzt:

Eine Überschreitung der Hauslängen von 50 m ist zulässig.

### § 4 Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen, Carports und Nebenanlagen

(1) Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten sind oberirdische Stellplätze, Carports und freistehende oder angebaute Garagen nicht zulässig. Zulässig sind notwendige Stellplätze für Menschen mit Behinderung sowie Besucherstellplätze.

(2) Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, deren Oberkante nicht mehr als 0,50 m über der mittleren Oberkante des die Garage umgebenden Geländes liegt, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, können auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

(3) In den allgemeinen Wohngebieten $WA_1$ und $WA_2$ ist ab fünf Wohnungen je angefangene fünf Wohnungen genau ein Besucherstellplatz zu errichten.

Besucherstellplätze für Wohnungen sind oberirdisch anzulegen, sie müssen frei zugänglich sein, stets zweckbestimmt verwendet werden und als solche gekennzeichnet sein.

(4) Auf den Baugrundstücken im Mischgebiet $MI_2$ sind oberirdische Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

(5) Ausnahmsweise sind oberirdische Garagen zulässig, wenn diese als Hauptgebäude (Parkhaus, Quartiersgarage), bzw. als Parkregal oder oberirdische Parkgeschosse in die Bebauung integriert errichtet werden und die Grundfläche mehr als 500 m² beträgt.

Die Geschossfläche der Vollgeschosse der Quartiersgaragen ist nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

(6) Die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Vorgärten (nicht überbaubaren Grundstücksflächen) sind von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Tiefe von 4 m freizuhalten.

### § 5 Verkehrsflächen

(1) In den allgemeinen Wohngebieten ist für jedes Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 3 m zulässig.

(2) Stellplätze für Carsharingfahrzeuge sind auf den dafür festgesetzten und in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (C) zulässig. Weitere Stellplätze für Carsharing- und Elektrofahrzeuge sowie deren Ladestationen können ausnahmsweise zugelassen werden.

### § 6 Zahl der Wohnungen

(1) In der Planzeichnung ist für einen Teil der Baugebiete die Mindestgrundstücksfläche je Wohnung festgesetzt.

(2) Ausnahmsweise kann im $WA_3$ eine weitere Wohnung bis zu einer Geschossfläche von 50 m² (Einliegerwohnung) je Wohngebäude zugelassen werden.

### § 7 Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen

(1) In den öffentlichen Grünflächen sind zulässig:

- Anlagen für die Regenrückhaltung inkl. der notwendigen Wirtschafts- und Unterhaltungswege (sofern die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes nicht tangiert wird),
- Fuß- und Radwege bzw. Unterhaltungswege und
- Spielplätze.

(2) Die Flächen für Anpflanzungen

a) innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz nördlich des ehemaligen Sportplatzes sind zu 10 % der Fläche mit Gehölzen der Pflanzlisten 1 bis 5 zu bepflanzen.

b) innerhalb der Flächen für Anpflanzungen der öffentlichen Grünfläche südlich des Mischgebietes $MI_2$ sind zu 10 % der Fläche mit Gehölzen der Pflanzlisten 1 und 2 und 40 % mit Gehölzen der Pflanzlisten 3 bis 5 der Fläche zu bepflanzen.

(3) In der privaten Parkanlage sind 30 % der Fläche mit Gehölzen der Gehölzlisten 1 bis 5 zu bepflanzen. Insgesamt sind mindestens 20 % der Gesamtfläche mit Bäumen der Pflanzlisten 1 und 2 (Hochstamm, viermal verpflanzt, Stammumfang mind. 20/25 cm, gemessen in 1 m über Erdboden) neu zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(4) Baumreihen und Alleen

a) Die im Plan festgesetzten Baumreihen sind anzulegen. Dazu sind Bäume, standortheimisch gemäß Gehölzliste Nr. 1 und 2 (Hochstamm, viermal verpflanzt, Stammumfang mind. 20/25 cm, gemessen in 1 m über Erdboden), im Abstand von 10 m zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Ausnahmen von der gleichmäßigen Reihung sind zulässig für Querungen, notwendige Zufahrten und Rettungswege.

b) Innerhalb der parallel zwischen Planstraße A und Planstraße B verlaufenden mit „Fuß- und Radweg" gekennzeichneten Fläche ist eine Alleepflanzung vorzunehmen. Dazu ist eine Doppelreihe aus standortgerechten Bäumen (Hochstamm, viermal verpflanzt, Stammumfang mind. 20/25 cm, gemessen in 1 m über Erdboden) im Abstand von ca. 8 m, mindestens aber 120 Bäume, zu pflanzen. Ausnahmen von der gleichmäßigen Reihung sind zulässig für Querungen, notwendige Zufahrten und Rettungswege.

(5) Stellplätze

a) Die Stellplätze für Carsharingfahrzeuge sind je acht Stellplätze mit drei Bäumen (Hochstamm, viermal verpflanzt, Stammumfang mind. 20/25 cm, gemessen in 1 m über Erdboden) zu begrenzen bzw. zu untergliedern. Dazu sind jeweils außen und mittig Bäume gem. Gehölzliste Nr. 1 und 2 zu pflanzen. Diese können auch in der direkt angrenzenden Parkanlage nachgewiesen werden. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen. In die Kronentraufbereiche der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig.

b) Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm, viermal verpflanzt, Stammumfang mind. 20/25 cm, gemessen in 1 m über Erdboden) gemäß Nr. 1 und 2 der Gehölzliste (Anlage 1) in max. 3 m Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mind. 16 m² betragen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen. In die Kronentraufbereiche der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig.

c) Beschaffenheit von Stellplätzen

Es ist eine versickerungsfähige Ausführung der Zufahrten und Stellplätze, zum Beispiel mit Pflasterrasen oder sickerfähigem Pflaster, einzubauen, sofern wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen; Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind dann unzulässig.

Stellplatzflächen müssen eine eigene Entwässerung haben; eine Entwässerung auf öffentliche Verkehrsflächen ist untersagt.

(6) Gründächer

In den Baugebieten sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad zu begrünen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünung können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke).

Die Anlage als Gründach widerspricht nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie.

(7) Wege in Waldflächen

In der Fläche für Wald mit der Bezeichnung $W_1$ sowie in den öffentlichen naturnahen Grünanlagen ist eine Durchwegung in einer Breite von bis zu 5 m zulässig. Der Verlauf und die genaue Lage sind noch nicht festgelegt und richten sich nach den örtlichen Gegebenheiten sowie den Erfordernissen zur Erreichung der Kampfmittelfreiheit.

Bei Anlage der Durchwegung in der Fläche für Wald $W_1$ ist diese einzuzäunen. Die seitlich angrenzenden Flächen mit einer Breite von 10 m sind zu sondieren und es ist ein naturnaher Waldrand anzulegen (Eingrünung des Zauns). Der Weg muss an den Punkt B anschließen.

(8) Maßnahmefläche

Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Waldfläche $W_2$ ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Sie soll im Wesentlichen in ihrem jetzigen Zustand erhalten bleiben, kann aber auch durch Pflegemaßnahmen höherwertig weiterentwickelt werden.

### § 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(1) In der privaten Parkanlage und dem angrenzenden Mischgebiet ist eine Durchwegung innerhalb der Fläche CDEFGHC zwischen den Punkten CD (Anfangspunkt) und FG (Endpunkt mit Anschluss an den Punkt A) in einer Breite von mindestens 4 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(2) Die Fläche $F_1$ ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten.

(3) Die Fläche $F_2$ ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belegen.

(4) Entlang der Ofenerdieker Bäke ist ein Weg mit einer Breite von 5 m mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Dienstleisters der Gewässerunterhaltung zu belasten.

(5) Die Durchwegung der naturnahen Grünanlage östlich der Planstraße E und südlich der Planstraße F ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten.

### § 9 Festsetzungen zum Schallschutz

(1) In den mit LP V und LP VI (Lärmpegelbereiche) gekennzeichneten Bauflächen sind Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur auf den schallabgewandten Gebäudefassaden zulässig. Der passive Schallschutznachweis ist auch auf der schallabgewandten Gebäudefassade zu erbringen.

(2) Passive Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen:

Für Bauflächen der Lärmpegelbereiche LP II bis LP VI sind passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden gemäß DIN 4109 vorzusehen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile ist der 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 Lärmschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlaf- und Kinderzimmer) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme, sichergestellt werden. Diese bauliche Maßnahme ist für alle Fassaden mit einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) nachts erforderlich. Betroffen sind die Lärmpegelbereiche II bis VI.

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Raumart: Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten; Unterrichtsräume und Ähnliches | Büroräume und Ähnliches |
|---|---|---|---|
| | Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils: erf. $R'_{w,res}$ | | |
| II | 35 | 30 | 25 |
| III | 40 | 35 | 30 |
| IV | 45 | 40 | 35 |
| V | 50 | 45 | 40 |
| VI | 55 | 50 | 45 |

(3) Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien

In den Lärmpegelbereichen IV bis VI sind Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahme nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf der lärmabgewandten Seite oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden oder vergleichbaren Maßnahmen verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass diese Lärmschutzmaßnahmen eine Minderung der Lärmbelastung bewirken, die zu einer Einhaltung des jeweiligen Orientierungswertes (laut Festsetzung WA oder MI) gemäß DIN 18005, Beiblatt 1, führen.

Hinweis DIN-Vorschriften:

Die im Bebauungsplan benannten einschlägigen DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg, Industriestraße 1 a, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### § 10 Festsetzungen zum Hochwasserschutz

Bei Bauvorhaben ist eine örtliche Rückstauebene von 0,25 m über Geländeoberkante Straße bei den jeweiligen Bauvorhaben als minimale Rückstauhöhe für Schmutz- und Regenwasserkanäle zu beachten.

### § 11 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die notwendige Beleuchtung von Straßen und Wegen ist mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (warmweiß, 2.000 bis 2.700 Kelvin) auszuführen.

Die Leuchten sollen so ausgebildet werden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

### § 12 Zuordnung von Flächen, Maßnahmen und Kosten zum Ausgleich

Hinweis ohne Normcharakter:

Der Bebauungsplan N-777 E verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft. Gemäß der Eingriffsbilanzierung besteht ein Kompensationsdefizit, das auf internen und externen Flächen ausgeglichen werden muss.

Festsetzungen:

Interne Kompensationsmaßnahmen:

- Entwicklung von großflächigen, zusammenhängenden, naturnahen öffentlichen Grünflächen parallel zur renaturierten Ofenerdieker Bäke;
- Maßnahme M5 (Waldauffüllung, Bereich nördlich der Planstraße F);
- Maßnahme M6 (natürliche Sukzession, naturnahe Grünanlage östlich des Regenrückhaltebeckens);
- Baumpflanzungen von 120 standortheimischen Laubbäumen entlang des parallel zur Planstraße A und B verlaufenden Fuß- und Radweges und im zentralen Bereich.

Externe Kompensationsmaßnahmen:

- Gemarkung Hatten, Flur 6, Flurstücke 49/13 und 48/1; 5,13 ha:

  Maßnahmen:

  - 1,21 ha: Aufforstung (Anpflanzung von standortgerechtem, naturnahem Laubwald) mit ca. 3.150 Heistern (Maßnahme M 8)
  - 3,92 ha: Entwicklung von extensivem Grünland (Maßnahme M 9)
  - 0,26 ha: Entwicklung und Anlage einer Strauch-Baumhecke (Maßnahme M 10)
- Gemarkung Osternburg, Flur 23, Flurstück 91/4; 1,15 ha:

  Maßnahme:

  - 1,15 ha: Aufforstung (Anpflanzung von standortgerechtem, naturnahem Laubwald) mit ca. 3.850 Heistern (Maßnahme M8)
- Allee entlang des weiterführenden Fuß- und Radweges zwischen Planstraße A und B; 82 Bäume (gemäß Masterplan)
- Ehemaliges Flugfeld südlich Solarfeld: 4,1 ha: Aufforstung mit Waldrandgestaltung (Maßnahme M7)
- Ehemaliges Flugfeld östlicher Bereich im Naturschutzgebiet (NSG): 0,35 ha: Neuschaffung von Sandtrockenrasen durch Entsiegelung und Mähgutübertragung (Maßnahme M 1)

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

48 % den Wohnbauflächen,
18 % den Mischgebietsflächen zugeordnet,
12 % den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und
22 % den öffentlichen Verkehrsflächen

zugeordnet.

### § 13 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Bauordnung (NBauO)

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:

(1) Fassaden/Außenwände

Die Hauptfassaden sind entweder als Putzfassaden in dem Farbspektrum RAL 7032, 7035, 7044, 7047, 9001, 9002, 9010 und 9018 oder als Klinkerfassaden in dem Farbspektrum RAL 3004 - 3011 (rot), 8019 (braun) oder 7015 - 7022 (grau) auszubilden. Reine Holzfassaden sind zulässig.

Korrespondierend zum Material der Hauptfassaden sind ausnahmsweise andere Materialien bis zu 30 % Flächenanteil je Fassadenansichtsseite zulässig.

Für die Hauptfassaden sind blaue, gelbe, grüne, violette, schwarze und verkehrs- oder signalweiße Materialfarben unzulässig. Spiegelnde, hochglänzende oder glasierte Materialien sind unzulässig.

(2) Staffelgeschosse

In den Baugebieten, in denen im Rahmen der festgesetzten Oberkante ein zusätzliches Geschoss errichtet werden kann, das kein Vollgeschoss und mit einem Flachdach versehen ist, ist dieses als gestaffeltes, gegenüber den Außenwänden **allseitig** um mindestens 0,75 m zurückgesetztes Geschoss (Staffelgeschoss) auszuführen. Vom Zurücksetzen von der Außenwand kann im Bereich von Treppenhäusern abgesehen werden.

(3) Dächer

Für die Eindeckung geneigter Dächer ab 15 Grad Dachneigung sind nur nicht glänzende Tonziegel oder Betondachsteine in Rot-, Rotbraun- oder Grautönen zulässig. Ausgenommen sind Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien (Solardächer) sowie Dächer, die für eine Dachbegrünung vorgesehen sind.

Für Doppelhäuser bzw. Hausgruppen ist nur ein einheitliches Material in einer einheitlichen Farbe zulässig.

Blaue, gelbe, grüne, violette, schwarze und verkehrs- oder signalweiße Materialfarben sind unzulässig. Spiegelnde, hochglänzende oder glasierte Materialien sind unzulässig.

(4) Farbmuster

Für die festgesetzten gestalterischen Maßgaben der Dächer sind nachstehend aufgeführte Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR einzuhalten, hierbei sind Zwischentöne zulässig, sofern sie sich aus dem angegebenen Farbspektrum ergeben.

| Farbton "Rot" | Farbton "Rotbraun" | Farbton "Anthrazit" |
|---|---|---|
| 2001 (Rotorange) | 3003 (Rubinrot) | 7012 (Basaltgrau) |
| 2002 (Blutorange) | 2009 (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) | 4002 (Rotviolett) | |
| | 4004 (Bordeauxviolett) | |

(5) Mindestgeschosshöhe bei Quartiersgaragen

Oberirdische Garagengeschosse müssen im ersten (EG) und zweiten Obergeschoss eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m aufweisen.

(6) Einfriedungen

a) Einfriedungen sind nur durch Hecken aus standortheimischen Sträuchern der Ziffer 3 bis 5 der Gehölzliste (Anlage 1) in Form von Schnitthecken oder freiwachsenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m (Endhöhe) zulässig. Im Bereich von Terrassen sind Anlagen zum Sichtschutz in einer maximalen Höhe von 1,80 m auf einer maximalen Länge von 3,00 m zulässig.

b) Entlang der Straßenverkehrsflächen sind an den Grundstücksgrenzen höchstens 1,20 m (Endhöhe) hohe Schnitthecken aus standortheimischen Sträuchern der Ziffer 3 bis 5 der Gehölzliste (Anlage 1) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Unterbrechungen der als Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche anzupflanzenden Hecken sind nur im Bereich von zulässigen Zufahrten und Zugängen zulässig.

c) Die Bestimmungen finden keine Anwendung für das Waldgebiet und öffentliche Grünflächen.

d) Auf der dem privaten Grundstück zugewandten Seite der Hecken sind optisch untergeordnete, lichtdurchlässige Zäune (z. B. grobmaschige Flechtzäune) zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überschreiten. Gitterzäune aus Doppelstabmatten etc. sind auch in Verbindung mit Hecken nicht zulässig.

(7) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Anteil des Grundstücks, der nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt wird, ist ausschließlich als Rasen-, Stauden-, Nutzgarten- oder Gehölzfläche gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Eine flächige Gestaltung mit toten Materialien, wie z. B. Kies, Schotter etc., sowie jegliche Form der Versiegelung, auch durch Rasengittersteine, Fugenpflaster etc., ist nicht zulässig. Die Anlage von Wegen und Zufahrten ist davon nicht betroffen.

(8) 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.

(9) Einstellplätze (EStpl.)

Gem. § 47 Abs. 1 Satz 3 NBauO wird die Stellplatzverpflichtung für die allgemeinen Wohngebiete und die Mischgebiete für die angegebenen Wohntypen wie folgt festgelegt:

Ein- und Mehrfamilienhäuser 0,6 EStpl. je Wohnung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohngebäude der Nutzungsarten

- studentisches Wohnen,
- seniorengerechtes Wohnen sowie
- Bau- und Wohngemeinschaften

wird mit 0,3 EStpl. je Wohnung

festgelegt.

Der Nachweis für Einstellplätze (EStpl.) kann auch in zentralen Stellplatzanlagen (Quartiersgaragen, Gemeinschaftstiefgaragen) erfolgen.

(10) Hinweis ohne Normcharakter: Fahrradabstellplätze sollen ungehindert und von einer ausreichenden Bewegungsfläche aus direkt zugänglich sein. Fahrradabstellplätze sollen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen bzw. über Treppen mit Schieberampen leicht erreichbar und gut zugänglich sein; sie sollen in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches des Vorhabens angeordnet werden. Fahrradabstellplätze müssen
a) einzeln leicht zugänglich sein,
b) eine Anschließmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben und
c) dem Fahrrad durch einen Anlehnbügel einen sicheren Stand ermöglichen; sofern Anlehnbügel beidseitig nutzbar sind, sind diese in einem Abstand von mindestens 1,00 m zueinander anzuordnen; sofern Anlehnbügel nur einseitig nutzbar sind, sind diese in einem Abstand von mindestens 0,80 m zueinander anzuordnen.
Werden Fahrräder innerhalb von allseitig umschlossenen Gebäuden untergebracht, gelten die Anforderungen nach Buchstaben b) und c) nicht. Räume innerhalb von allseitig umschlossenen Gebäuden, die dem Abstellen von Fahrrädern dienen, müssen über eine Spannungsquelle (Steckdose mit mindestens 230 V) verfügen.
Bei Fahrradabstellanlagen mit mehr als zehn Fahrradabstellplätzen müssen mindestens 10 v. H. der Fahrradabstellplätze zum Abstellen von Lasten- oder Kinderanhängern geeignet sein. Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes zum Abstellen von Lasten- und Kinderanhängern muss ausreichend groß und benutzbar (mindestens 1,50 m² pro Fahrrad ohne Zugangsflächen) sein. Fahrradabstellanlagen mit fünf oder mehr Fahrradabstellplätzen sollen überdacht sein.

### § 14 Regelungen zur Überlagerung vorhandener Bebauungspläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

### § 15 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den in § 13 dieser Satzung genannten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt (§ 80 NBauO).

Oldenburg, 15.03.2019 **L.S.**

gez. Jürgen Krogmann
Oberbürgermeister

Anlage 1 - Gehölzliste

Standortgerechte oder heimische Gehölze

| Botanischer Name | Deutscher Name | bes. Ansprüche/Anmerkungen |
|---|---|---|
| **1. Großbäume** | | |
| Acer platanoides | Spitzahorn | verträgt Trockenheit u. Schatten |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | |
| Fagus sylvatica | Rotbuche | |
| Quercus petraea | Traubeneiche | |
| Quercus robur | Stieleiche | |
| **2. Mittelgroße Bäume** | | |
| Acer campestre | Feldahorn | A.c. Elsrijk gem. GALK-Liste |
| Carpinus betulus | Hainbuche | |
| Prunus avium | Vogelkirsche | kalkhaltiger Boden, keine Staunässe |
| **3. Kleine Bäume/baumartige Sträucher** | | |
| Acer campestre | Feldahorn | |
| Carpinus betulus | Hainbuche | |
| Malus sylvestris | Holzapfel | |
| Prunus padus | Gemeine Traubenkirsche | liebt Feuchtigkeit |
| Salix triandra | Mandelweide | liebt Feuchtigkeit |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | |
| Salix pentandra | Lorbeerweide | liebt Feuchtigkeit |
| **4. Großsträucher (> 5 m)** | | |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | |
| Corylus avellana | Haselnuss | |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn | |
| Ilex aquifolium | Stechpalme | schattenverträglich |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | |
| **5. Mittelgroße Sträucher** | | |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | |
| Prunus spinosa | Schwarzdorn/Schlehe | durchlässiger Boden |
| Rhamnus frangula | Faulbaum | saurer Boden |
| Rosa canina | Hundsrose | |
| Rosa rubiginosa | Weinrose | trockenheitsresistent |
| Salix cinerea | Aschweide | neutraler bis saurer Boden |
| Salix purpurea | Purpurweide | kalkhaltiger Boden |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball | feuchtigkeitsliebend |

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet
- überbaubare Grundstücksflächen / nicht überbaubare Grundstücksflächen
- $WA_3$ 1 Wo/300m² – Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksfläche
- $WA_3$ 1 Wo/300m² E, 1 Wo/250m² D, 1 Wo/120m² H – Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksfläche und Bauweise: E Einzelhaus, D Doppelhaus, H Hausgruppe
- II – Zahl der Vollgeschosse max.
- II-III – Zahl der Vollgeschosse min. und max.
- 0,4 – Grundflächenzahl
- (1,2) – Geschossflächenzahl
- o – offene Bauweise
- a – abweichende Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- EH – nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- GH – Gebäudehöhen max. für FD Flachdach in m ü.Bezugspunkt B, SD Satteldach in m ü. Bezugspunkt B (= Firsthöhe)
- Baugrenze
- Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Ausnahmen: Überschreitung der Baugrenzen für Quartiersgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- F+R – Öffentlicher Fuß- und Radweg
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- ÖPNV-Spur mit Fuß- und Radweg – ÖPNV-Spur mit Fuß- und Radweg
- C – Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Carsharing
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- St – Stellplätze
- Straßenbegrenzungslinie
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ($F_1$, $F_2$)
- Versorgungsflächen
- Pumpwerk
- Trafostation
- Grünflächen öffentlich
- Grünflächen privat
- Parkanlage (besonderer Charakter s. Darstellungen)
- Spielplatz
- Ballspielfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzung von Alleebäumen (Lage noch nicht festgelegt)
- Pflanzung von Baumreihen (Anzahl und Lage noch nicht festgelegt)
- Flächen für Wald (W1, W2)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- (DN 40°-45°) – Minimale und maximale Dachneigung wenn Satteldächer optional oder zwingend festgesetzt sind
- ⟷ – Firstrichtung (Satteldach zwingend)
- SD – Satteldach zwingend
- FD – Flachdach zwingend

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Gesetzlich geschützte Biotope Nr. 383 und 399
- W III A – Wasserschutzgebiet - innere/ weitere Zone
- Grenze Naturschutzgebiet
- Bestehende bzw. künftige Kabeltrasse Solarpark
- Rückbau bzw. Stilllegung Kabeltrasse Solarpark

## KENNZEICHNUNGEN

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen/Kampfmitteln belastet sind

## DARSTELLUNGEN

- Umgrenzung, geplant, nicht lagegenau: - RRH Regenrückhaltung - Multifunktionale Überflutungsfläche
- Gewässer geplant, nicht lagegenau
- Gewässer Bestand
- geplante Fuß- und Radwege/ Unterhaltungsweg, nicht lagegenau
- Wirtschafts-/Unterhaltungsweg im Gewässerräumstreifen nicht lagegenau
- Zaun - nicht lagegenau (Abgrenzung zum Schutz vor Kampfmitteln)
- Zweckbestimmung – Charakter der Parkanlage: z.B. Naturnahe Grünanlage
- LP I - VI – Lärmpegelbereiche (LP I bis VI)
- $Q_1$ / $Q_2$ – Quartiersgaragen
- Bezugspunkt
- B 9,10 – Höhenlage des Bezugspunktes in Meter über NHN

## HINWEISE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 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 (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 48)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durh § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116)
- Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg eingesehen werden.
- Die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art, Einfriedungen über 1,20 m Höhe, Veränderungen der Geländeoberkante und Anpflanzungen in einer Entfernung von weniger als 5,0 m von der oberen Böschungsoberkante der Ofenerdieker Bäke sind unzulässig (Satzung der Haaren-Wasseracht)
- Der ehemalige Fliegerhorst Oldenburg ist im Altlastenkataster der Stadt unter der Nr. 71 verzeichnet. Neben Rüstungsaltlasten ist auf dem Gesamtgelände auch mit Altlasten aus der langjährigen Nutzung als Flugplatz zu rechnen. Es muss davon ausgegangen werden, dass auf dem ehemaligen Fliegerhorstgelände Kampfmittel im Erdboden vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgeht. Aus Sicherheitsgründen sind daher Kampfmitteluntersuchungen (Oberflächensondierungen oder Aushubüberwachung mit Sohlensondierung) von einer Kampfmittelräumfirma durchzuführen. Als Nachweis für die Kampfmitteluntersuchungen sind der Stadt die Untersuchungsunterlagen (Freigabebescheinigung des KBD sowie der Räumbericht) zu übergeben. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bombenblindgänger, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen
- Innerhalb von kampfmittelbelasteten bewaldeten Gebieten ($W_1$ und $W_2$) sowie den zum Schutz vor Kampfmitteln umzäunten Grünflächen ist bei Baumpflege-, Baumfäll- oder Erdarbeiten aus Sicherheitsgründen folgende Vorgehensweise zu beachten:
  - Baumpflege-, Baumfäll- oder Erdarbeiten sind in kampfmittelbelasteten Gebieten vor Beginn in enger Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) sowie einer Kampfmittelräumfirma durchzuführen.
  - Die Arbeiten sind sofort einzustellen, wenn sich ein Verdacht auf Kampfmittel ergeben hat. In diesem Fall ist umgehend das LGLN, E-Mail: kbdeinsatz@lgln.niedersachsen.de, Tel.: 0511-106- 3000 oder die örtliche Polizei zu informieren.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentration, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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.
- Teile des B-Plan-Bereiches befinden sich im Wasserschutzgebiet Alexandersfeld, in der Zone III A. Hier ist die jeweils gültige Wasserschutzgebietsverordnung der Stadt Oldenburg zu beachten. Hieraus ergibt sich u.a. dass die Errichtung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen je nach Größenordnung verboten oder genehmigungspflichtig ist. Auch der Neubau von Straßen, Erdaufschlüsse sowie Bodenabbau und die Durchführung von Bohrungen sind genehmigungspflichtig. Außerdem ist die Errichtung von Erdwärmeanlagen grds. unzulässig. Oberflächennahe, geschlossene Systeme zur Wärmerückgewinnung oder Speicherung, sind u.U.zulässig, sind aber im Einzelfall von der Unteren Wasserbehörde zu genehmigen. Auch die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungsbeschränkungen ist verboten. Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag 2016) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
- Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes N-777 C (rechtsverbindlich seit 29.09.2014) treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

1. Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Oldenburg, 2; Eversten, 17 und 18 Maßstab: 1 : 1000

Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichteigene 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 5).
AZ.: 6143.02 / ALK BEZ.SCHL. 34010

2. Planunterlage

Kartengrundlage: Geobasisdaten der Stadt Oldenburg (Oldb) - Fachdienst Geoinformation und Statistik
Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (ALKIS)
Maßstab 1 : 1.000
© 2017 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.06.2017). 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 12.02.2019
Fachdienst Geoinformation und Statistik der Stadt Oldenburg (Oldb)

**L.S.**
Siegel

gez. Arndt
Unterschrift

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
MACHLEIDT GmbH Städtebau + Stadtplanung
Mahlower Straße 23/24
12049 Berlin

Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb):

04.02.2019 gez. T. Proppe — Unterschrift
gez. Corbes — Fachdienstleiter
gez. Wicherts — Amtsleiterin

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 28.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes N-777 E beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 25.06.2018 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 14.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 23.07.2018 bis 31.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Oldenburg (Oldb), den 12.02.2019

gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

6. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 12.02.2019

gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

7. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Oldenburg (Oldb), den 04.04.2019 **L.S.**

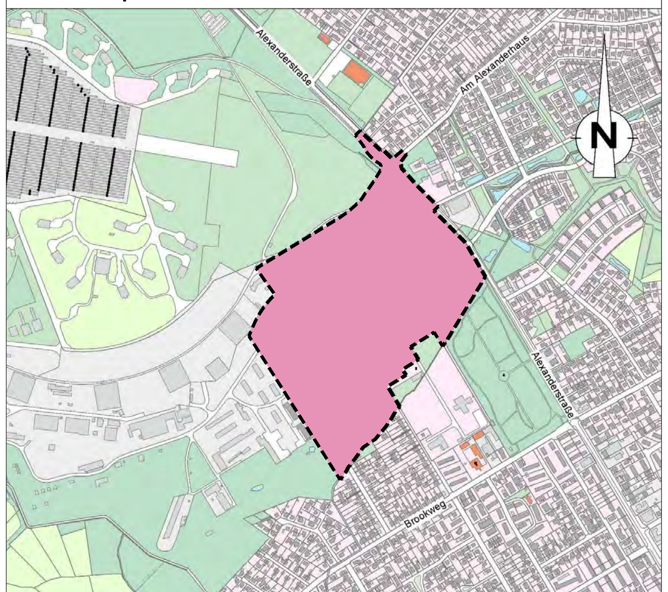
gez. Jürgen Krogmann
Oberbürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 12.04.2019 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb), den 23.04.2019

gez. Naderi
Unterschrift

## STADT OLDENBURG (OLDB)
## DER OBERBÜRGERMEISTER
**Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung**

**Übersichtsplan** **M. = 1 : 10.000**




RECHTSVERBINDLICH AB: 12.04.2019

# BEBAUUNGSPLAN N-777 E
(Fliegerhorst/Alexanderstraße)

mit örtlichen Bauvorschriften ☒ ja ☐ nein
mit städtebaulichem Vertrag ☐ ja ☒ nein
M. 1:1000

841 x 1748