Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan S-720, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

§ 1

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

§ 2

Im Mischgebiet (MI) sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 sowie die Ausnahmen gem. § 6, Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

In den WA gilt ausnahmsweise für beidseitig angebaute Häuser der Hausgruppen eine GRZ von 0,4 (§16 Abs. 5 BauNVO). Hierbei ist zu beachten, daß die GRZ von 0,3 in der Gesamtheit der jeweiligen Hausgruppen nicht überschritten werden darf.

§ 4
Höhe der Gebäudeteile

Bezugspunkt für die Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (Oberkante Gehweg) gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten von der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

§ 5
Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 12 Abs.1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise sind offene Carportanlagen zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

§ 6
Verkehrsflächen

1. Die Planstraßen D und E, sowie die Planstraße C im gekennzeichneten Teilabschnitt, sind als verkehrsberuhigte Straßen auszubauen.
2. Innerhalb der Planstraßen A,B und C sind Pflanzinseln vorzusehen, welche mit standortgerechten,mittel- bis hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen sind.
3. Entgegen der Festsetzung innerhalb der Planzeichnung sind bereits vorhandene Ein- und Ausfahrten im Bereich des Rüschenweges zu den bestehenden Gebäuden zulässig.

§ 7
Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

Alle Baulächen im Geltungsbereich sind gemäß Berechnung des Schalltechnischen Gutachtens dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 zuzuordnen. Das erforderliche Schallдämmaß für die Außenbauteile von Wohngebäuden beträgt 30 dB gemäß DIN 4109. In Verbindung mit dem erforderlichen Schalldämmaß sind die Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 anzuwenden.

§ 8
Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen

1. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Pflanzenarten zulässig.
2. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzupflanzende Gehölze und Fassadenbegrünungen sind dem Grünordnungsplan (GOP) zu entnehmen.
3. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche der Bäume sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und andere Anlagen. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen.
4. Für die 100-jährige Eiche auf dem Grundstück Tweelbäker Tredde Nr.122 wird ein weiterer zusätzlicher Schutzstreifen von 1,50 m ergänzend zu den Festsetzungen nach § 8 Nr. 3 festgesetzt.
5. Pro angefangene vier neu angelegte Stellplätze muß ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden ), in maximal 3 m Entfernung von der Stellplatzanlage gepflanzt werden.
6. Alle neuen Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind in wassergebundener Form auszuführen. Um bestehenden Aufwuchs durch eine angepaßte Wegeführung weitestmöglich zu schonen, wird die Lage der in Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verlaufenden Wege in der Planzeichnung nicht auf der ganzen Länge festgesetzt, sondern nur angedeutet.
7. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dienen in den Teilbereichen B und C als Optionsfläche für notwendige Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem benachbarten geplanten Gewerbegebiet.

   Im Teilbereich A sind einerseits „Ausgleichsmaßnahmen" vorgesehen, welche im Grünordnungsplan ( GOP ) genauer beschrieben werden, andererseits die Regenrückhalteanlage RRH 2a zur Sicherung der Oberflächenentwässerung für die Wohnbauflächen A ( WA 1 bis WA 15 ).

   Die Lage der Regenrückhalteanlagen wird in der Planzeichnung nur angedeutet, da die genaue Lage und Größe erst später definiert wird.
8. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB teilweise außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes auf Flächen der Stadt Oldenburg ausgewiesen und den zu erwartenden Eingriffen wie folgt zugeordnet :

   Für die Wohnbauflächen A ( WA 1 bis WA 15 ) und für die öffentlichen Verkehrsflächen ( Planstraßen A – E ) auf den externen Ausgleichsflächen A 1, entsprechend folgender Zuordnung :

   | | | |
   |---|---|---|
   | WA 1 bis WA 15 | = 24.867 m² | = 80 % |
   | Planstraßen A –E | = 6.318 m² | = 20 % |

   für die Wohnbauflächen B ( WA 16 bis WA 19 ) auf den externen Ausgleichsflächen B 1.

   Die externen Ausgleichsflächen befinden sich im Stadtgebiet Oldenburg, Stadtteil Eversten im Bereich folgender Flurstücke :

   Ausgleichsfläche A 1 :

   | | | | |
   |---|---|---|---|
   | Flur : 1 | Flurstück : 785/1 | = 17.342 m² | |
   | abzgl. Biotop gem. §28a NNatG | | = - 1.500 m² | und |
   | Flur : 1 | Flurstück : 572/1 | = 4.800 m² | und |
   | Flur : 1 | Flurstück : 666 / 1 zu 50 % | = 7.387 m² | ( östlicher Teil ) |
   | | gesamt | = 28.029 m² | |

   Ausgleichsfläche B 1

   | | | | |
   |---|---|---|---|
   | Flur : 1 | Flurstück : 666 / 1 zu 50 % | = 7.387 m² | ( westlicher Teil ) |

   Weitere Angaben zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, zur Lage, Größe und Beschreibung der Ausgleichsflächen können dem Grünordnungsplan ( GOP ) entnommen werden.
9. Die Nutzung als Wendeplatz wird im ausgewiesenen Bereich innerhalb der Grünfläche ausnahmsweise zugelassen.
10. Der Trennstreifen zwischen Mischgebiet und Tweelbäker Tredde sollte gemäß den Angaben des GOP aus Sträuchern sowie mittel- bis hochstämmigen Laubbäumen bestehen, hierbei ist mindestens ein Baum pro angefangene 100 qm Pflanzstreifen zu setzen. Unterbrechungen und Querungen des Grünstreifens zum Zwecke der Erschließung der Grundstücke von der Tweelbäker Tredde her sind in Absprache mit den zuständigen Ämtern möglich. Der Trennstreifen zwischen Mischgebiet und Wohngebiet sowie die Abgrenzung zu der Ausgleichsfläche wird mit Büschen und Heistern gemäß den Angaben des im Anhang befindlichen Grünordnungsplanes (GOP) bepflanzt.

C: Hinweise

Sollten bei geplanten Bau- oder Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

25. Jan. 2000

STADT Oldenburg (Oldb)

Dr. Poeschel
Oberbürgermeister

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- WA — Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten je Grundstück
- MI — Mischgebiet
- GRZ 0,3 — Grundflächenzahl; Ausnahme: Text Fests. § 3
- GFZ 0,9 — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- o — offene Bauweise
- FH — max. Firsthöhe
- D/H — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- E/D — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Zweckbestimmung: MF — Mischfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualität
- GFL — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Stadt Oldenburg
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- F/R — Fuß- und Radweg
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- RRH — Wasserflächen; Regenrückhaltung
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen
- zu erhaltender Baum
- zu pflanzender Baum
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Zugehörigkeitsspiel
- Pumpstation
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen im Sinne des BImschG Lärmvorbelasteter Bereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## HINWEISE

Es gilt die Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) vom 23. 01. 1990 --- zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Architekturbüro knetemann + partner

   Projektleitung: Dipl. - Ing. Bagge
   Technischer Mitarbeiter: Bittermann

   Oldenburg, den 04.06.1998
2. Der Rat der Stadt Oldenburg hat in seiner Sitzung am 16.06.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans S - 720 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.
3. Der Rat der Stadt Oldenburg hat in seiner Sitzung am 14.12.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf von Bebauungsplan und Begründung haben vom 27.12.1999 bis 10.01.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

   Oldenburg, den

   Stadtbaurat
4. Der Rat der Stadt Oldenburg hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

   Oldenburg, den _____

   Stadtbaurat
5. Vervielfältigungsvermerke

   Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur: 11, Osternburg
   Maßstab: 1:10.000

   Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 3, § 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.85 - Nds GVBL S187).

   am _____ Az. L4-361/2000
6. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom Nov. 1998 ). 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, den 4.09.2000

   Eberhardt
   Ltd. Vermessungsdirektor

   VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG DES LANDES NIEDERSACHSEN
7. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 25.01.2000 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

   Oldenburg, den _____

   Stadtbaurat
8. Im Anzeigeverfahren sind mit Verfügung (Az_____) vom heutigen Tage
   - unter Auflage / mit Maßgabe gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ausgenommen
   - ausgenommen für die in dem Bebauungsplan besonders kenntlich gemachten Teilen
   keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

   Oldenburg, den _____

   Genehmigungsbehörde (Siegel)

   Unterschrift
9. Der Rat der Stadt Oldenburg in den in der Verfügung vom _____ (Az_____) aufgeführten Auflagen / Maßnahmen in seiner Sitzung vom _____ beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßnahmen vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

   Oldenburg, den _____

   Stadtbaurat
10. Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 BauGB am 04. Aug. 2000 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekanntgemacht worden

    Der Bebauungsplan ist damit am 04. Aug. 2000 rechtsverbindlich geworden.

    Oldenburg, den 04. Aug. 2000

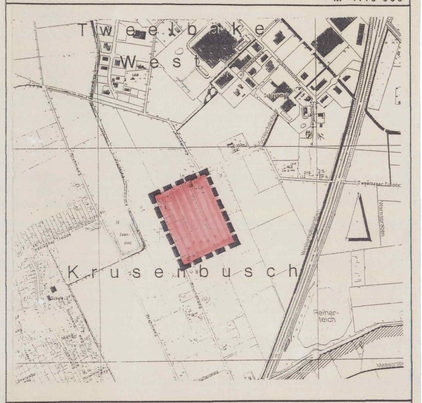
    Unterschrift

# STADT OLDENBURG

## DER OBERBÜRGERMEISTER

### AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG - ABTEILUNG 611

ÜBERSICHTSPLAN M=1:10 000




RECHTSVERBINDLICH AB: 04. Aug. 2000

# BEBAUUNGSPLAN S-720

südlich Tweelbäker Tredde / östlich Rüschenweg