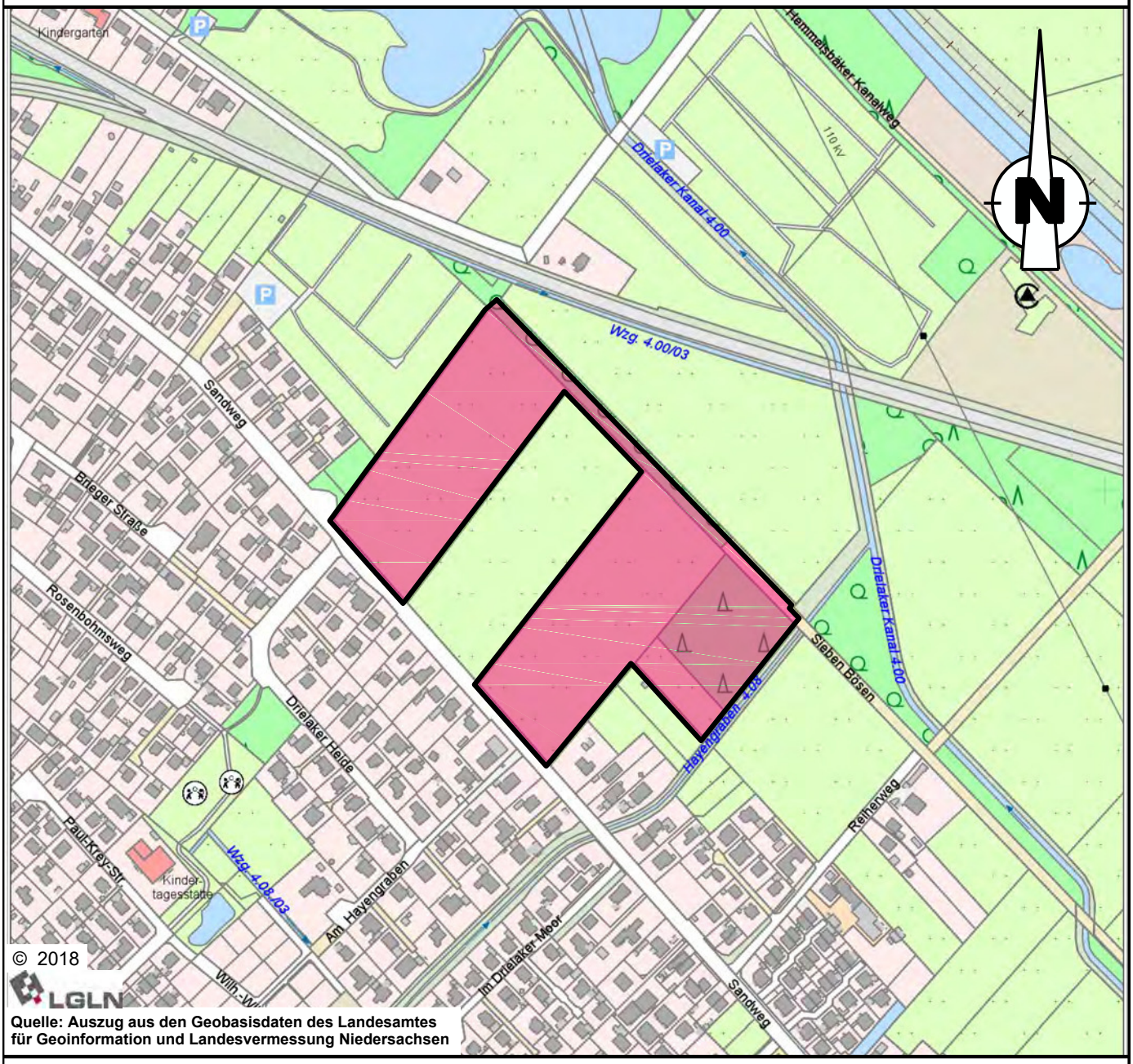
STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN **M. = 1 : 5 000**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

RECHTSVERBINDLICH **AB: 13.12.2019**

Bebauungsplan O-822, Teil A

(nördlich Sandweg / südlich Sieben Bösen)

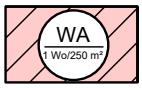
mit örtlichen Bauvorschriften

☒ ja ☐ nein

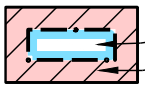
M.=1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES



Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksfläche


überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,3 GRZ Grundflächenzahl

0,6 GFZ Geschossflächenzahl

II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E nur Einzelhäuser zulässig

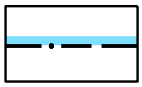
TH = 6,5 m Traufhöhe als Höchstmaß

FH = 9,5 m Firsthöhe als Höchstmaß

H = 11,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bezugspunkt

B1
2,00
Höhenlage der Bezugspunkte in Meter über NHN

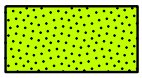

Baugrenze

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

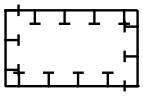
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

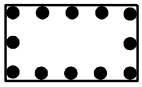
priv. Private Verkehrsfläche


Öffentliche Grünflächen

RRH1 Regenrückhaltung

zu erhaltende Bäume


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


Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belastende Flächen

Fläche für Lärmschutzmaßnahmen LPB IV/V Lärmpegelbereich gem. DIN 4109

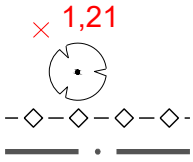
Bereich ohne Geländeauffüllung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

KENNZEICHNUNG

DARSTELLUNGEN



Geländepunkt mit Höhe in Meter über NHN

vorhandener Baumbestand

20 kV Stromkabel der EWE

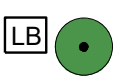
Lärmpegelbereiche (LP IV - V)

HINWEISE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. 2018, S. 190)
- Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg eingesehen werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, 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.
  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.
- Das Gebiet der Stadt Oldenburg war im zweiten Weltkrieg Ziel mehrerer Luftangriffe. Das Vorhandensein von unentdeckten Kampfmitteln im Erdreich innerhalb des gesamten Plangebietes ist deshalb grundsätzlich nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bombenblindgänger, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover, Tel.: 0511 – 30245-502/503 zu benachrichtigen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gewässer III. Ordnung

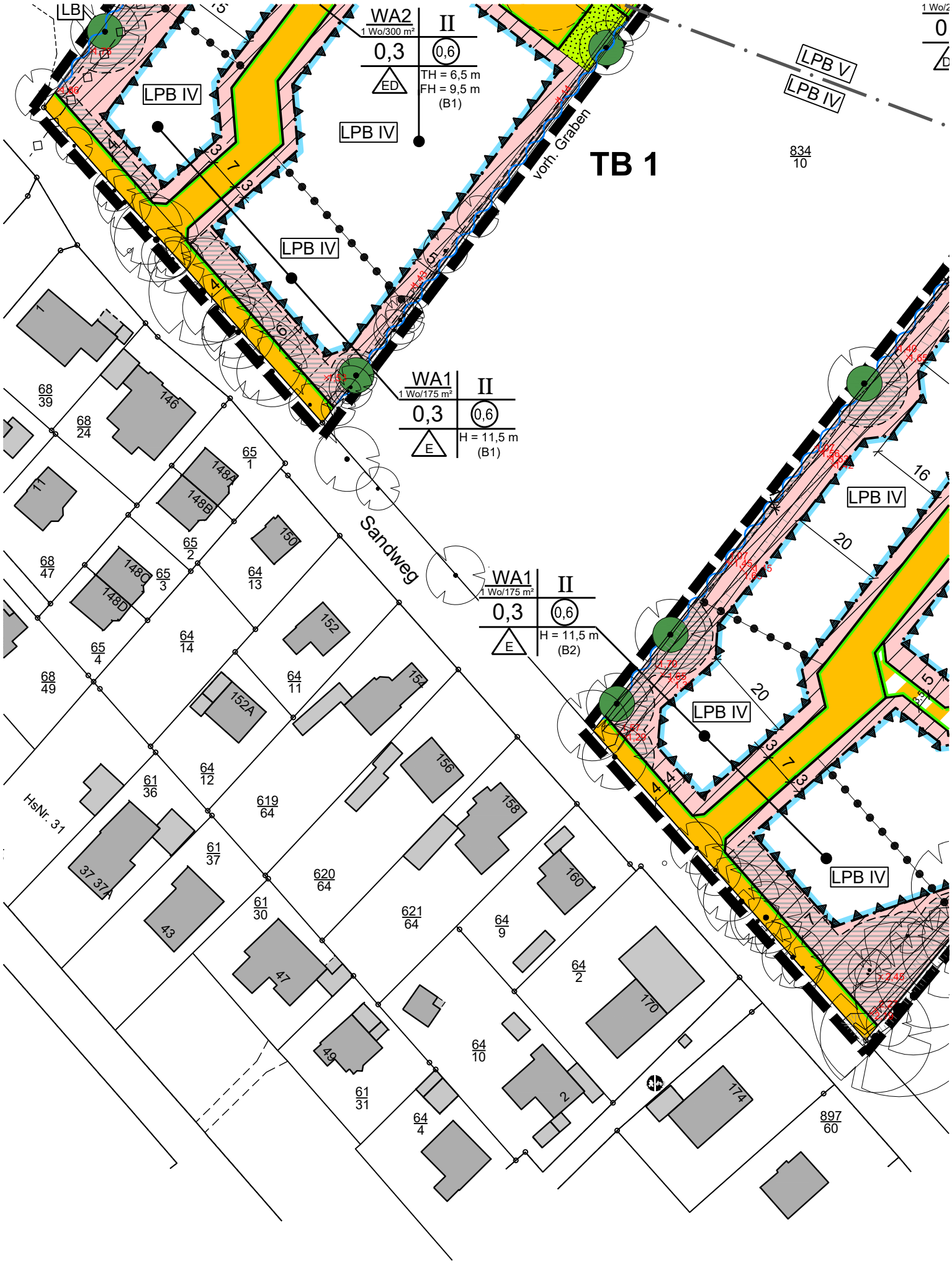


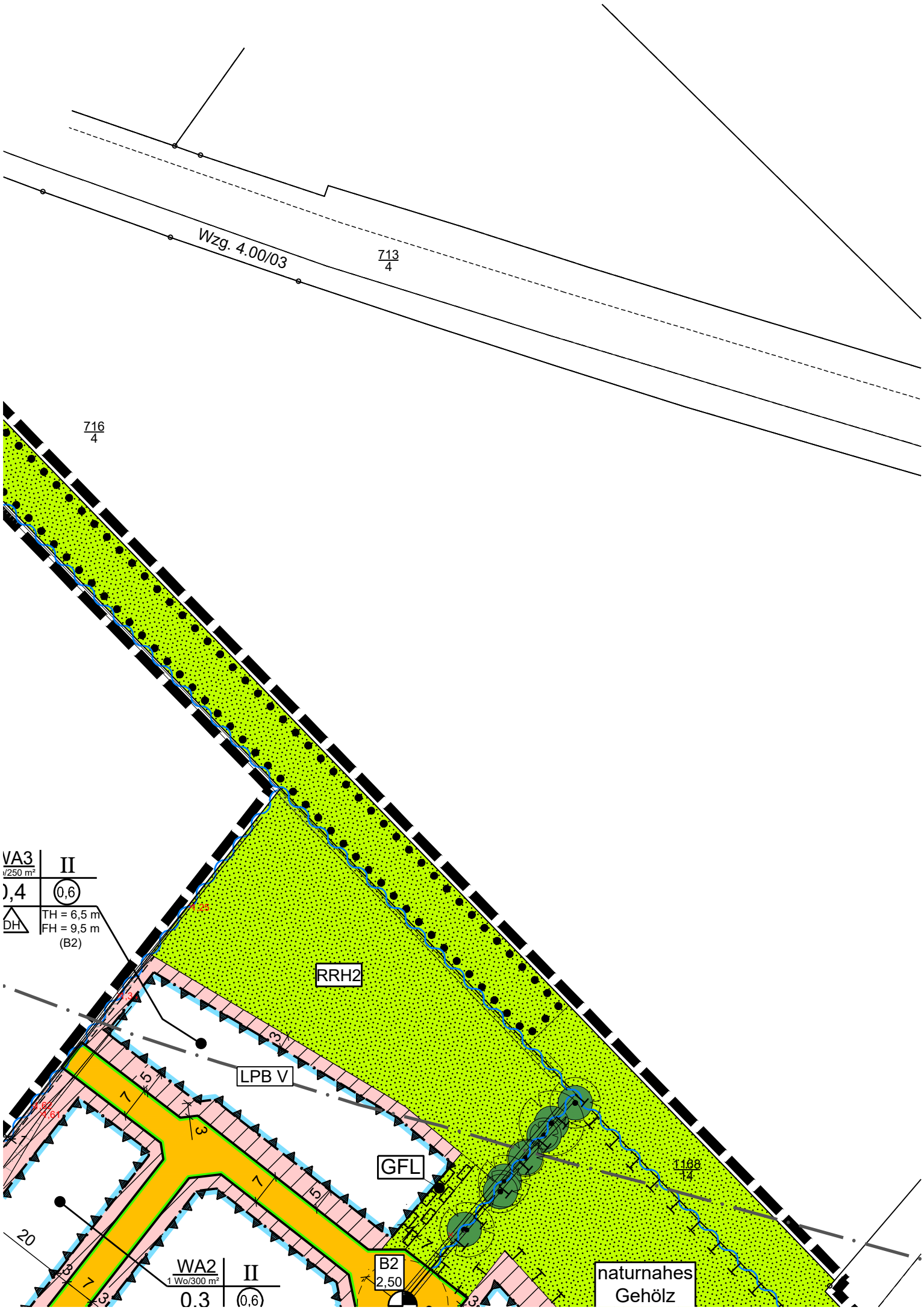
geschützter Landschaftsbestandteil

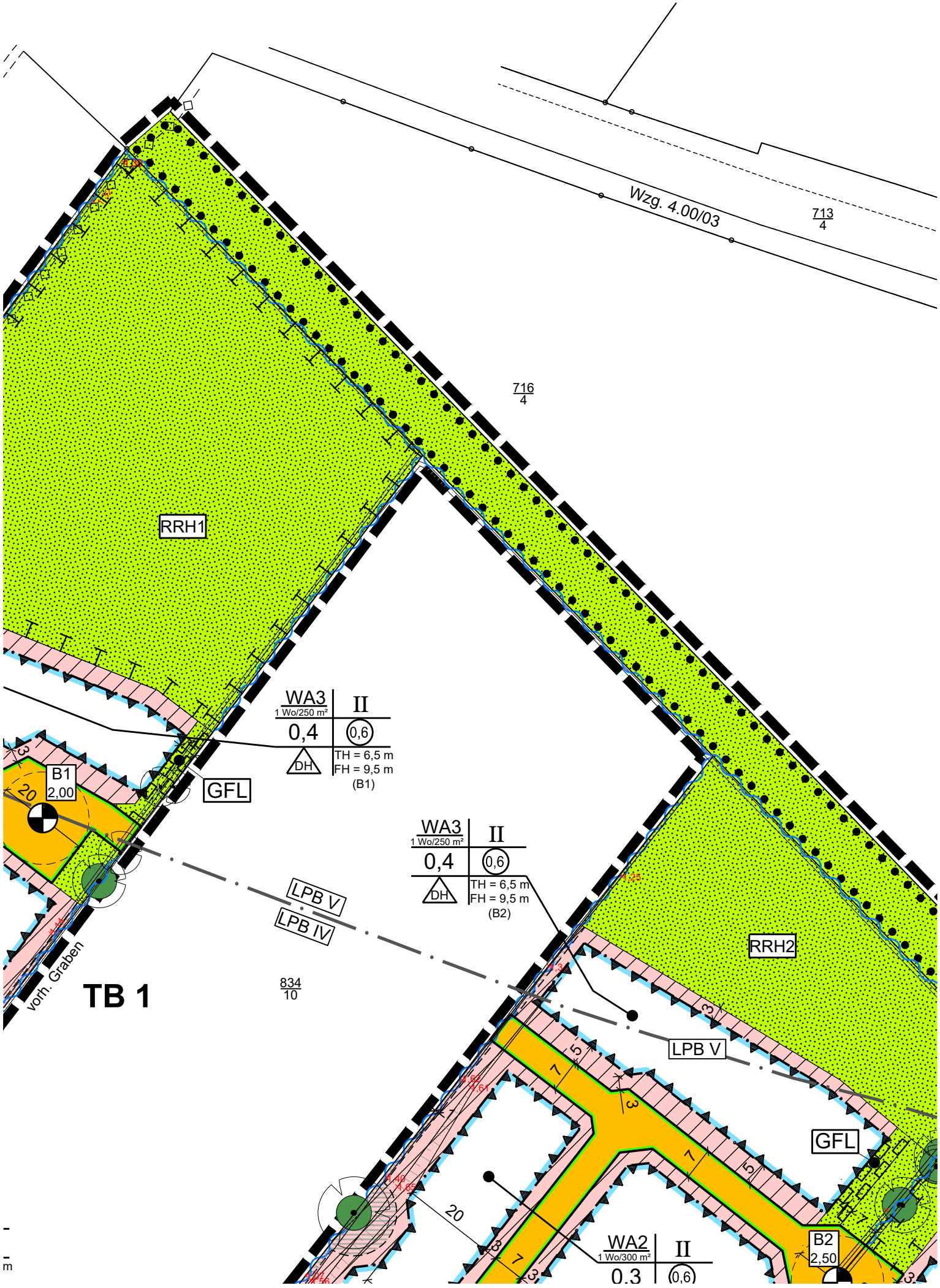
© 2016
LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes
für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

0,6
TH = 6,5 m
FH = 9,5 m
(B2)
RRH2
LPB V
GFL
WA2
1 Wo/300 m²
II
0,3
0,6
ED
TH = 6,5 m
FH = 9,5 m
(B2)
B2
2,50
naturnahes Gehölz
LPB IV
priv.
835/13
815/14
794/17
1168/14
817/14
17/1
847/15
848/15
849/15
850/15
16/36
16/37
TB 2
vorh. Graben
Hayengraben 4.08
10 m - Gewässer-randstreifen gem. § 6 Satzung des Unterhaltungs-verbandes Wüsting

TB 1
TB 2
LPB V
LPB IV
RRH2
GFL
B2
2,50
WA2
1 Wo/300 m²
II
0,3
0,6
ED
TH = 6,5 m
FH = 9,5 m
(B2)
1 Wo/250 m²
0,4
DH
A1
75 m²
3
H = 11,5 m
priv.
vorh. Graben
Hayengraben 4.08
834
10
835
13
817
14
847
15
848
15
849
15
850
15
897
60
64
2
160
170
174
177
179
181
2

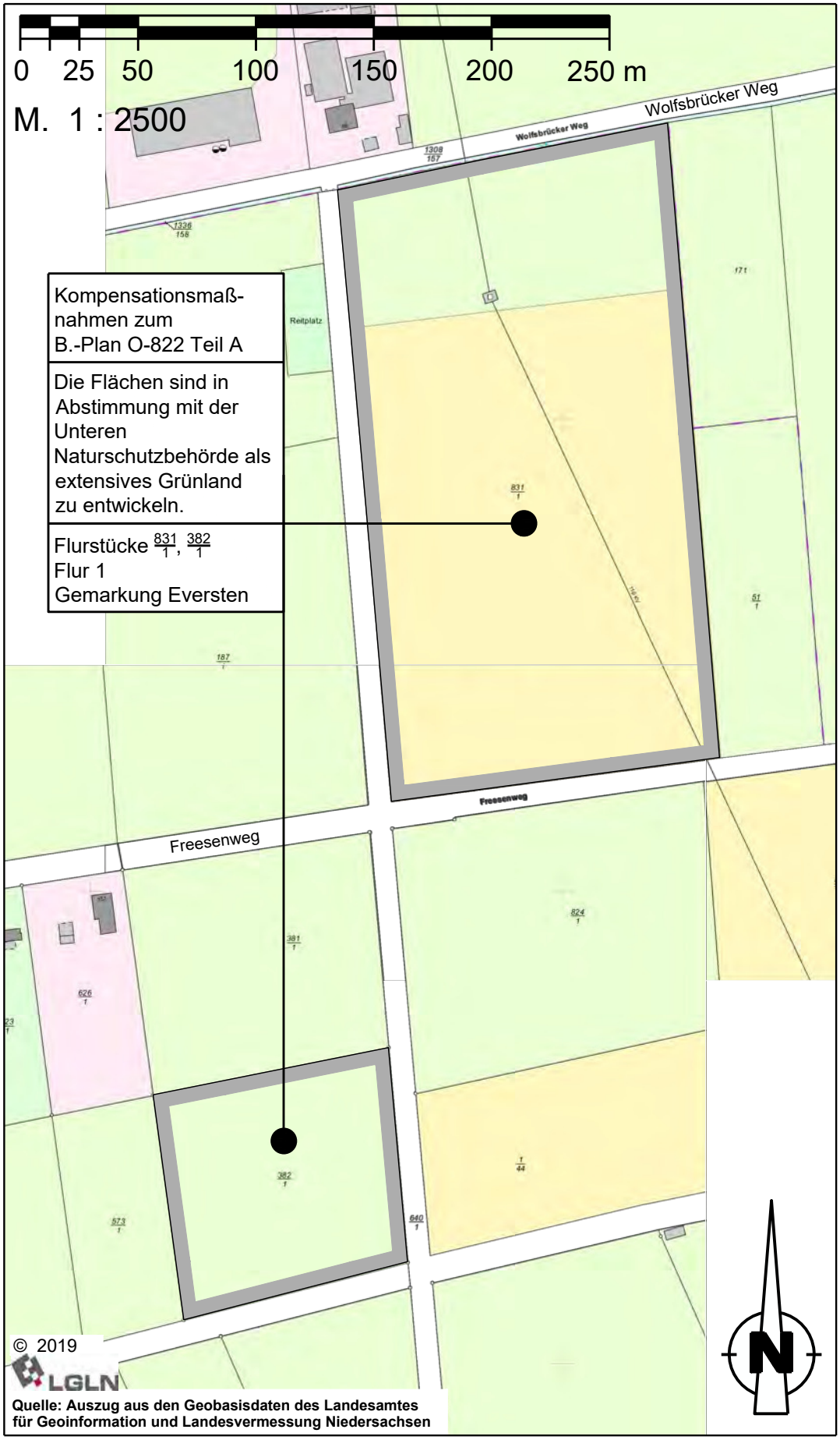

WA2
1 Wo/300 m²
II
0,3
0,6
ED
TH = 6,5 m
FH = 9,5 m
(B1)
WA1
1 Wo/175 m²
II
0,3
0,6
E
H = 11,5 m
(B1)
WA1
1 Wo/175 m²
II
0,3
0,6
E
H = 11,5 m
(B2)
TB 1
LPB IV
LPB V
LPB IV
LPB IV
LPB IV
LPB IV
LPB IV
LB
vorh. Graben
Sandweg
HsNr. 31
1 Wo/2
0
D
834
10
897
60
68
39
68
24
146
65
1
148A
148B
11
65
2
150
68
47
148C
148D
65
3
64
13
64
14
65
4
152
68
49
64
11
154
152A
156
61
36
64
12
619
64
158
61
37
37
37A
620
64
160
61
30
621
64
64
9
64
2
43
47
170
49
64
10
61
31
2
174
64
4


Wzg. 4.00/03
713
4
716
4
VA3
II
0,4
(0,6)
TH = 6,5 m
FH = 9,5 m
(B2)
RRH2
LPB V
GFL
1168
4
WA2
1 Wo/300 m²
II
0,3
(0,6)
B2
2,50
naturnahes
Gehölz


Wzg. 4.00/03
713
4
716
4
RRH1
WA3
1 Wo/250 m²
II
0,4
(0,6)
DH
TH = 6,5 m
FH = 9,5 m
(B1)
B1
2,00
GFL
WA3
1 Wo/250 m²
II
0,4
(0,6)
DH
TH = 6,5 m
FH = 9,5 m
(B2)
LPB V
LPB IV
RRH2
TB 1
834
10
vorh. Graben
LPB V
GFL
WA2
1 Wo/300 m²
II
0,3
(0,6)
B2
2,50
20
3
5
7

1345
6
EWE - Strom:
20 kV - Leitung
RRH1
1351
6
123A
1352
6
1353
6
LB
LB
LB
LB
LB
LB
LPB V
LPB IV
LPB IV
LPB IV
LPB IV
LPB V
LPB IV
833
8
B1
2,00
20
GFL
WA3
1 Wo/250 m²
II
0,4
0,6
DH
TH = 6,5 m
FH = 9,5 m
(B1)
WA2
1 Wo/300 m²
II
0,3
0,6
ED
TH = 6,5 m
FH = 9,5 m
(B1)
WA1
1 Wo/175 m²
II
0,3
0,6
E
H = 11,5 m
(B1)
TB 1
vorh. Graben
834
10
68
39
68
24
146
65
1
15
11
4
3
5
7
6

Zuordnung der externen Kompensationsflächen



Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG)) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) die Aufstellung des Bebauungsplanes O-822 Teil A, bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1
Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1, WA 2 und WA 3) sind zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

§ 2
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2 und WA 3) sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Baugrundstück richtet sich in den allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1, WA 2 und WA 3) darüber hinaus nach der in der Planzeichnung angegebenen Verhältniszahl und der Größe des jeweiligen Baugrundstücks.

§ 3
Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen (TH, FH, H) ist der in der Planzeichnung angegebenen jeweilige Höhenbezugspunkt:

B1 mit einer Höhe von 2,00 m über Normalhöhenull (NHN)
B2 mit einer Höhe von 2,50 m über Normalhöhenull (NHN)

Bei Gebäuden mit Flachdächern oder Pultdächern gilt in den Bereichen, für die eine Trauf- und Firsthöhe festgesetzt ist, die festgesetzte Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ist für Solaranlagen um bis zu 0,50 m zulässig. Für untergeordnete Dachaufbauten und technische Anlagen ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ausnahmsweise um bis zu 0,50 m zulässig.

§ 4
Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebenanlagen

Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Stellplätze sowie Nebenanlagen, soweit es sich dabei um Gebäude handelt, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
§ 6 Abs. 1 (Geländeauffüllungen) und § 6 Abs. 2 (Baumschutz) dieser Satzung sind zu beachten.

§ 5
Stellplatzanlagen

Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien so herzustellen, dass das anfallende Regenwasser überwiegend auf ihrer Fläche versickern kann.

Bei Stellplatzanlagen ist je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) gemäß Gehölzliste 1 in maximal 3,00 m Entfernung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mind. 16 m² betragen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In den Kronenwuchs der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig.

§ 6
Grünplanerische Festsetzungen

(1) Geländeauffüllungen

Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen und von vorhandenen Entwässerungsgräben sind in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich Geländeauffüllungen und Anlagen im Sinne des § 4 dieser Satzung (Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebenanlagen) nicht zulässig. Die vorhandenen Geländehöhen (Stand 2019) sind in der Planzeichnung angegeben. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit der Zweck der Regelung des Satzes 1, z.B. durch eine genehmigte Baumentfernung oder eine Aufhebung des Gewässers, entfallen ist.

(2) Baumschutz

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Dies gilt auch für benachbarte Bäume außerhalb des Plangebietes und Bäume, die als geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen sind. In den Kronentraufbereichen plus eines Schutzstreifens von 1,50 m sind zum Schutz des Wurzelbereichs Aufschüttungen, Abgrabungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Leitungsverlegungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden für notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung von Leitungen, Wegen und sonstigen Anlagen sowie die Herstellung von notwendigen Erschließungsanlagen. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Weiterhin ist eine ökologische Baubegleitung unter Hinzuziehung eines anerkannten Baumsachverständigen zu gewährleisten. Während der Bauphase sind am Rand der Kronentraufbereiche zuzüglich eines Abstandes von 1,00 m feststehende mind. 2,00 m hohe Baumschutzzäune aufzustellen.

Abgängige Bäume sind am Standort durch Neuanpflanzungen von standortheimischen Laubbäumen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mind. 16 m² betragen.

(3) Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern (Sieben Bösen)

Im Bereich der Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern (Sieben Bösen) sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen und extensiv zu bewirtschaften.

(4) Entwicklung eines naturnahen Laubgehölzes

Im Bereich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Entwicklung eines naturnahen Laubgehölzes“ sind die vorhandenen standortgerechten Bäume zu erhalten und mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste zu ergänzen. Vorhandene Nadelgehölze sind durch standortgerechte heimische Laubgehölze gemäß Gehölzliste zu ersetzen. Die Fläche ist derart zu gestalten, dass ein geschlossener Gehölzbestand entsteht.

(5) Regenrückhalteanlage 1 (RRH 1)

Die öffentliche Grünfläche bzw. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhalteanlage 1 (RRH 1) dient der Errichtung einer Regenwasserrückhalteanlage und der Anpflanzung von Gehölzen. Die Regenwasserrückhalteanlage ist naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen von 1 : 2 bis 1 : 10 so zu gestalten, dass eine Dauerwasserfläche mit variierenden Wassertiefen entsteht. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Soweit die Fläche nicht für Regenwasserrückhalteanlagen genutzt wird, ist die restliche Fläche zur Hälfte mit Gehölzgruppen zu bepflanzen. Dabei sind standortgerechte heimische Gehölze der anliegenden Gehölzlisten zu verwenden. Die Gehölz- und Wiesenfläche ist vorrangig extensiv zu pflegen (sporadische Mahd der Wiesen max. 1- bis 2-mal jährlich nicht vor dem 01.07.).

(6) Gräben

Alle vorhandenen Gräben sind zu erhalten. Die Böschungen dürfen nicht verändert werden. Bei Böschungsaufhöhungen sind die vorhandenen Grabenböschungen im Neigungsverhältnis 1 : 2 oder flacher zu verlängern und flächig durch Ansaat und/oder Anpflanzungen zu begrünen.

(7) Gewässerrandstreifen (GRS)

In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" ist entlang des Hayengrabens ein 5 m breiter Streifen, der der Unterhaltung des Gewässers dient, gehölzfrei zu halten und extensiv zu pflegen. § 6 der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes (Unterhaltungsverband Wüsting) ist zu beachten.

Westlich des Unterhaltungsstreifens ist innerhalb des GRS eine einreihige Strauchhecke aus Gehölzen der Gehölzliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 7
Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

(1) In den gekennzeichnten Lärmpegelbereichen (LPB) IV und V sind an die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1: 2016-07 (Schallschutz im Hochbau), Kap. 3.16, erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Das gemäß DIN 4109-1: 2016-07 erforderliche resultierende Schalldämm-Maß ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen und darf nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Wohn- und Schlafräume	Büroräume und Ähnliches
	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile: erf. $R'_{w,res}$ in dB	
LPB III	35	30
LPB IV	40	35
LPB V	45	40

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7; Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämm-Maßen der Außenbauteile.

(2) Für schutzbedürftige Räume, die zum Schlafen genutzt werden können, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme, sichergestellt werden, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Diese bauliche Maßnahme ist grundsätzlich in den mit LPB IV und LPB V gekennzeichneten Baugebieten sowie im LPB III erforderlich.

In den Baugebieten WA 2 und WA 3 darf für die von der maßgeblichen Lärmquelle (Bahntrasse 1500 Oldenburg/Bremen) abgewandte Gebäudeseite (Südfassade), gemäß DIN 4109-2:2016-07, Kap. 4.4.5.1, ein geringerer Lärmpegelbereich angenommen werden. Ohne besonderen Nachweis darf bei offener Bebauung der Lärmpegelbereich um eine Klasse (5 dB(A) geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel) und bei geschlossener Bebauung um zwei Klassen (10 dB(A) geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel) gemindert werden.

(3) Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten und bei wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen.

(4) Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Bauanzeigeverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109: 2016-07 nachzuweisen.

§ 8
Solarenergie

Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind mindestens 30% der geneigten Dachfläche (Dachneigung mehr als 15°) bzw. mindestens 50% der Fläche von Flachdächern (Dachneigung bis zu 15°) mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten.

§ 9
Zuordnung von Flächen, Maßnahmen und Kosten zum Ausgleich

Der Bebauungsplan O-822, Teil A, verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft. Das im Bereich des Baugebietes bestehende Kompensationsdefizit wird durch Maßnahmen auf folgenden externen Flächen ausgeglichen:

Flurstück 831/1, Flur 1, Gemarkung Eversten und
Flurstück 382/1, Flur 1, Gemarkung Eversten.

Diese Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den Flurstücken 831/1 und 382/1 sind als extensives Grünland zu entwickeln.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

1. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen sind nur durch Hecken aus Gehölzen der Gehölzliste 2 in Form von Schnitthecken (dabei können alle schnittgeeigneten Gehölze der Liste verwendet werden) oder freiwachsenden Hecken zulässig. In Verbindung mit Hecken sind zusätzlich sich unterordnende blickdurchlässige Zäune zulässig. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf die Höhe der Hecken höchstens 1,50 m (Endhöhe) betragen. Als seitlicher Terrassensicht- und Wetterschutz sind Wände aus massivem, natürlichem Material (Holz, Ziegelmauerwerk) zulässig.

2. Nicht überbaute Gartenflächen

Die nicht überbauten Flächen, die nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind als Grünfläche gärtnerisch, z.B. als Rasen-, Gehölz-, Stauden- bzw. Nutzgartenfläche, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Tote Materialien (wie z.B. Kies, Schotter) und eine Bodenversiegelung (wie z.B. Folie, Rasengitterstein, Fugenpflaster o. Ä.) sind nicht zulässig.

3. Dachbegrünung

Die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15° sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Dies gilt nicht für die Teile der Dachflächen, die durch andere zulässige Nutzungen der Dachfläche in Anspruch genommen werden (z.B. zur Energiegewinnung, für Belichtungszwecke oder als Dachterrasse).

Listen standortgerechter heimischer Gehölze

Gehölzliste 1

Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Mittelgroße Bäume

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Gehölzliste 2

Kleine Bäume/baumartige Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	als Schnitthecke geeignet
Carpinus betulus	Hainbuche	als Schnitthecke geeignet
Fagus sylvatica	Rotbuche	als Schnitthecke geeignet
Malus sylvestris	Holzapfel	
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche	
Salix triandra	Mandelweide	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Salix pentandra	Lorbeerweide	

Großsträucher (> 5 m)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuß	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	als Schnitthecke geeignet
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn	als Schnitthecke geeignet
Ilex aquifolium	Stechpalme	
Salix caprea	Salweide	
Salix viminalis	Korbweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	

Mittelgroße Sträucher

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schwarzdorn/Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix cinerea	Aschweide

Oldenburg (Oldb), den 10.12.2019

L.S.

gez. Jürgen Krogmann

Oberbürgermeister

1. Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Osternburg, Flur 19 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. GVBI. 2003, Seite 5).
am: 01.08.1997 AZ.: 23056 / ALK BEZ.SCHL. 34010

2. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2016 LGLN

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedesächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,

2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen …(Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 11.05.2016). 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 02.12.2019

gez. W. Lübkemann
Dipl.-Ing. Wilke Lübkemann
Öffentl. best. Verm.-Ing.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro:

BÜRO FÜR STADTPLANUNG
GIESELMANN UND MÜLLER GMBH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55

gez. Gieselmann

Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb):

gez. Corbes
Fachdienstleiter

gez. Wicherts
Amtsleiterin

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 24.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes O-822, Teil A beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Dr. Sven Uhrhan
Stadtbaurat

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 27.05.2019 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 29.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 07.06.2019 bis 12.07.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldenburg (Oldb), den 09.12.2019

gez. Dr. Sven Uhrhan
Stadtbaurat

6. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.11.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 09.12.2019

gez. Dr. Sven Uhrhan
Stadtbaurat

7. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Oldenburg (Oldb), den 10.12.2019

gez. Jürgen Krogmann L.S.
Oberbürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 13.12.2019 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 18.12.2019

gez. Naderi
Unterschrift