Lageplan 1, Gemarkung Eversten, Flur 1
Flurstücke 1/211 und 1/11 (Naturschutzgebiet „Everstenmoor")
und Flurstücke 1/172, 1/40, 738/1, 739/1, 736/1, 1/200
(Landschaftsschutzgebiet „Hausbäkeniederung")

Kompensationsmaßnahmen auf einer Gesamtfläche von 21,8 ha

Lageplan 2, Gemarkung Osternburg, Flur 25
Flurstücke 15, 14, 13,-12, 11, 9/1, 9/2, 6/3 und 6/4
(Blankenburger Klostermark im Bereich Iprump)

Kompensationsmaßnahmen auf einer Gesamtfläche von 1,44 ha

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- ss — Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksflächen
- GE_e — eingeschränktes Gewerbegebiet
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- (0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH — Traufhöhe max.
- FH — Firsthöhe max.
- GH — Gebäudehöhe max.
- o — offene Bauweise
- a_{1-4} — abweichende Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- V — öffentlicher Verkehrsberuhigter Bereich
- FR — öffentlicher Fuß- und Radweg
- Q — Quartiersallee
- priv. — private Erschließung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Abfall (Standort zur Altglassammlung)
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:
- Spielplatz
- Bolzplatz
- V — Verkehrsgrün
- private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- zu erhaltende Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungenim Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- SR — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der EWE Hauptversorgungsleitungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

DARSTELLUNGEN

- vorhandener Baumbestand
- LP I LP II LP III — 60/48 dB(A)/m² — Lärmpegelbereiche (LP)
- Emissionskontingent (L_{EK}) nach DIN 45691 in dB(A)/m² (Nachts), siehe auch textliche Festsetzung § 1 Abs. 3
- möglicher Ausbau der Wendeanlage im Gewerbegebiet
- mögliche Fuß- und Radwege, nicht lagegenau
- Bereich Spielplatz und Bolzplatz, nicht lagegenau
- 50 dB(A) Nachts - Isophone

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts: Gesetzlich geschütztes Biotop
- oberirdische Hauptversorgungsleitung, 110 kV Freileitung mit Schutzbereich
- unterirdische Hauptversorgungsleitung, Erdgashochdruckleitung mit Schutzbereich

KENNZEICHNUNGEN

- Kampfmittelverdachtsfläche

Anlage 1

Standortgerechte, heimische Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name	besondere Ansprüche
1. Großbäume		
Acer platanoides	**Spitzahorn**	**verträgt Trockenheit und Schatten**
Acer pseudoplatanus	**Bergahorn**	
Quercus petraea	**Traubeneiche**	
Quercus robur	**Stieleiche**	
2. Mittelgroße Bäume		
Acer campestre	**Feldahorn**	
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 Meter)		
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**
6. Gehölzliste standorthemischer Bäume **ausschließlich** für die öffentlichen Verkehrsgrünflächen der Hauptentschließung (Auszug der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz-Liste; m. E. = mit Einschränkungen)		
Acer platanoides	**Spitzahorn, m. E.**	
Acer platanoides	**'Olmstedt'**	**geeignet**
Acer campestre	**Feldahorn**	**m. E.**
Acer campestre	**'Elsrijk'**	**geeignet**
Betula pendula	**Sandbirke**	**m. E.**
Carpinus betulus	**Hainbuche**	**m. E.**
Fraxinus excelsior	**Esche**	**m. E.**
Quercus robur	**Stieleiche**	**m. E.**
Tilia cordata	**Winterlinde**	**m. E.**
Tilia cordata	**'Rancho'**	**geeignet**
Tilia cordata	**'Greenspire'**	**geeignet**
7. Für Schnitthecken geeignete Gehölzarten		
Carpinus betulus	**Hainbuche**	
Fagus sylvatica	**Rotbuche**	
Crataegus monogyna	**Weißdorn**	
Ligustrum vulgare	**Liguster**	
Acer campestre	**Feldahorn**	

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 Absatz 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Bebauungsplan S-745 B, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

§ 1
Art der Nutzung

(1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes mit den alltäglichen Dienstleistungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur zulässig:
1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, wenn sie einem Gewerbebetrieb räumlich und sortimentsbezogen zugeordnet, ihm in Baumasse und Grundfläche deutlich untergeordnet sind und die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 Prozent der Betriebsgröße beziehungsweise nicht mehr als 200 Quadratmeter beträgt,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Lärmemissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten, zulässig.

Teilfläche (TF)	$L_{EK,tags}$ dB(A)*	$L_{EK,nachts}$ dB(A)
TF 1	60	48
TF 2	60	50
TF 3	60	45

* dB(A) = Dezibel (Frequenzbewertungskurve A)

Die Prüfung der Einhaltung der Immissionskontingente in der Nachbarschaft erfolgt im Anlagenverfahren beziehungsweise im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

(1) Die unteren Bezugspunkte für die festgesetzten Traufe, First- und Gebäudehöhen liegen in den allgemeinen Wohngebieten (WA) bei 3,60 Meter über Normalhöhennull (NHN) und in dem Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen bei 4,50 Meter über NHN (Höhenbezugspunkte).

(2) Für Flachdächer gilt in den Bereichen, für die eine Traufe und Firsthöhe festgesetzt wird, die festgesetzte Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe.

(3) Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen ist nur ausnahmsweise für untergeordnete Dachaufbauten und technische Anlagen um bis zu 0,50 Meter zulässig.

(4) Der Abstand der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss muss mindestens 0,25 Meter über den in Absatz 1 definierten Höhenbezugspunkten liegen.

(5) Bei Hausgruppen ist bei den zwischen den Endhäusern gelegenen Grundstücken eine Erhöhung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 zulässig.

§ 3
Bauweise

(1) Eine Überschreitung der Baugrenzen ist für Eingangsüberdachungen, Treppenhäuser, Balkone, Terrassen inkl. Überdachung und Erker ausnahmsweise um bis zu 1 Meter auf bis zur Hälfte der Gebäudetiefe zulässig.

(2) In der abweichenden Bauweise (a1) sind Hausgruppen wie in der offenen Bauweise mit Gebäudelängen bis maximal 40 Meter zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhäuser in Form einer reihenhausartigen Bebauung auf einem Baugrundstück zugelassen werden.

(3) In der abweichenden Bauweise (a2) sind Gebäude wie in der offenen Bauweise mit Gebäudelängen bis maximal 30 Meter zulässig.

(4) Im Wohngebiet (WA 5) können im Rahmen der abweichenden Bauweise (a3) die Gebäude als Kettenhäuser mit einer Seite ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Ausnahmsweise gilt die offene Bauweise.

(5) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind in der abweichenden Bauweise (a4) Gebäude wie in der offenen Bauweise mit Gebäudelängen über 50 Meter zulässig.

§ 4
Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

(1) In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis 5) sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand bis zu 3 Meter zur Straßenbegrenzungslinie und zu den Grenzen der öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.

(2) In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis 5) ist bei Baugrundstücken, die an zwei Seiten an eine Verkehrsfläche oder an zwei Seiten an eine öffentliche Grünfläche angrenzen, eine Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch die in § 4 Absatz 1 dieser Satzung genannten Anlagen auf einer Grundstücksseite in Verbindung mit einer Begrünung gemäß Gehölzliste (Anlage 1) zulässig.

(3) Die Stellplatzanlagen und Abfallsammelanlagen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 3, 4 + 5) sind unter Einhaltung eines Abstandes von mindestens 1 Meter zur Straßenbegrenzungslinie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern eine Eingrünung gemäß § 7 Absatz 4 b dieser Satzung erfolgt.

(4) Die der Versorgung des Wohngebietes dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden.

(5) Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. In den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze in einem Abstand von 5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Werbeanlagen als Nebenanlagen sind unter Einhaltung eines Abstandes von 1,50 Meter zu den Straßenbegrenzungslinien zulässig.

§ 5
Verkehrsflächen

(1) In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, 2 + 3) ist für jedes Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3 Metern zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet (WA 3) ist bei der Errichtung von Reihenhäusern auf einem Baugrundstück je vier Wohnungen eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,50 Meter zulässig.

(2) In den allgemeinen Wohngebieten (WA 4 + 5) und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist für jedes Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,50 Meter zulässig.

§ 6
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(1) Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden gemäß DIN 4109-1:2016-07 vorzusehen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ist der unten aufgeführten 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 4109:2016-07 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart		
	Betenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten; Unterrichtsräume	Büroräume und Ähnliches
	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils: erf. $R'_{w,ges}$ in dB		
II	bis 60 dB(A)	35	30	30
III	bis 65 dB(A)	40	35	30
IV	bis 70 dB(A)	45	40	35
V	bis 75 dB(A)	50	45	40

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

(2) In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlaf- und Kinderzimmer) die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, zum Beispiel durch schallgedämmte Lüftungssysteme, sicherzustellen. Diese bauliche Maßnahme ist für alle Fassaden mit einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) nachts erforderlich. Optional kann eine Anordnung der oben genannten schutzbedürftigen Wohnräume an der lärmabgewandten Fassadenseite erfolgen, sofern der Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) gemäß Planzeichnung beträgt.

§ 7
Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen

(1) Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersallee" ist als Allee auszubilden. In einem Abstand von maximal 8 bis 10 Metern sind großkronige heimische Laubbäume gemäß Ziffer 6 der Gehölzliste (Anlage 1) (Stammumfang mindestens 18/18 Zentimeter, gemessen 1,00 Meter über dem Erdboden) zu pflanzen. Die durchwurzelbare offene Pflanzfläche muss mindestens 16 Quadratmeter pro Baum betragen. Im Bereich von Zufahrten und Einmündungen kann von dem Pflanzraster abgewichen werden.

(2) Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und die Bäume innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlauften Fläche (Kronentraufbereich) zuzüglich eines Schutzabstandes von 1,50 Meter sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrichtungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen, Leitungsverlegungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und fachgerechte Pflegemaßnahmen, erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen.

Soweit sich Eingriffe in den Wurzelbereich nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen (ökologische Baubegleitung). Am Rand der Kronentraufbereiche zuzüglich 1,50 Meter sind während der Bauphase 2 Meter hohe, feststehende Baumschutzzäune aufzustellen.

Eingriffe in den Baumbestand beziehungsweise Abgänge sind am Standort durch artgleiche Neupflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare unbefestigte Fläche muss bei Neupflanzungen mind. 16 Quadratmeter betragen.

(3) Stellplätze

a) Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 Zentimeter, gemessen in 1 Meter über Erdboden) gemäß Ziffer 1 und 2 der Gehölzliste (Anlage 1) in maximal 3 Meter Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 Quadratmeter betragen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen 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 oder mit mehr Kraftfahrzeugen und deren Zufahrten sind in den allgemeinen Wohngebieten mit einer im ausgewachsenen Zustand mindestens 1,20 Meter hohen Umpflanzung zu umgeben. Es sind die Heckenpflanzen aus der Ziffer 7 der Gehölzliste (Anlage 1) zu verwenden. Eine Unterbrechung der Hecke für eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,50 Meter und einen zusätzlichen Zugang in einer Breite von maximal 2 Metern ist zulässig.

c) Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material (Fugenpflaster, Rasengitterstein, wassergebunden) herzustellen.

(4) Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen (Am Bahndamm und Gerhard-Stalling-Straße) auf der gesamten Grundstückslänge in einem Abstand von maximal 12 Metern zueinander standorthemische Laubbäume (Kirschen - Prunus avium), Hochstamm, Stammumfang 16/18 Zentimeter, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 Quadratmeter betragen.

(5) Innerhalb des gekennzeichneten Freileitungsschutzbereiches der 110 Kilovolt-Freileitung ist nur das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Ziffer 3 bis 5 der Gehölzliste (Anlage 1) zulässig.

(6) Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu erstellenden Fuß- und Radwege sind wasserdurchlässig, zum Beispiel als wassergebundene Decken, herzustellen.

(7) In den festgesetzten Verkehrsgrünflächen sind technische Anlagen zur Kontrolle von kalten Wärmenetzes (geothermische Wärmepumpen, Leitungen, Fernwärmestationen oder Ähnliches) zulässig, sofern der Eingriff durch geeignete Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen wird.

§ 8
Zuordnung von Flächen, Maßnahmen und Kosten zum Ausgleich

Hinweis ohne Normcharakter:

Der Bebauungsplan S-745 B verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft. Gemäß der Eingriffsbilanzierung besteht ein Kompensationsdefizit, das auf internen und externen Flächen ausgeglichen werden muss.

Festsetzung:

Interne Kompensationsmaßnahmen

- Entwicklung von naturnahen öffentlichen Grünflächen als Flächen zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Freiflächenplan);
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit Ausnahme im Bereich der Spiel- und Ballspielfläche, der Wege und Bankettelflächen nicht zulässig;
- Versorgungsanlagen zur Nutzung eines kalten Wärmenetzes (geothermische Wärmepumpen, Leitungen, Fernwärmestationen oder Ähnliches) sind ausnahmsweise zulässig, sofern der Eingriff durch geeignete Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen wird;
- Baumpflanzungen von standorthemischen Laubbäumen als Quartiersallee in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entlang der Haupterschließung (siehe Freiflächenplan).

Externe Kompensationsmaßnahmen:

Die externen Kompensationsmaßnahmen mit einer Gesamtfläche von 21,8 Hektar sind im Südwesten der Stadt Oldenburg, zum Teil im Osten des Naturschutzgebietes (NSG) Everstenmoor auf den Flurstücken 1/211 und 1/111 der Flur 1 in der Gemarkung Eversten sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Hausbäkeniederung auf den Flurstücken 1/172, 1/40, 738/1, 739/1, 736/1, 1/200 der Flur 1 in der Gemarkung Eversten, durchzuführen.

Hinweis ohne Normcharakter:

Ziel ist es, die Flächen durch Vernässung und extensiver Nutzung zu Extensivgrünland (siehe Freiflächenplan) zu entwickeln. Folgende Maßnahmen sind notwendig:

Festsetzung:

- Keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen; Vernässung der Flächen durch Grabenanstau,
- keine Erneuerung der Grünlandnarbe,
- mindestens einmalige Mahd, maximal zweimalige Mahd mit Abtransport des Mähgutes, 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni, 2. Mahd ab August,
- kein Walzen oder Schleppen zwischen dem 15. März und 15. Juni eines Jahres,
- Beweidung mit maximal zwei Weidetieren pro Hektar,
- bei Beweidung mit Schafen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) ein jährlicher Beweidungsplan festzulegen,
- bei einer Beweidung ist die überständige Vegetation spätestens zum 30. September zu mulchen,
- keine organische Düngung; eine Düngung mit Festmist ist mit der UNB abzustimmen,
- eine mineralische Erhaltungsdüngung und Kalkung ist nur in Abstimmung mit der UNB zulässig,
- keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln,
- Abweichungen von den Nutzungsauflagen sind ausschließlich mit Zustimmung der UNB zulässig,
- mindestens 5-jähriges Monitoring; Überwachen der Maßnahmenumsetzung in den folgenden fünf Jahren; Überprüfung der Vegetationsentwicklung. Anpassung der Bewirtschaftungsmaßnahmen an die Vegetationsentwicklung.

Weitere externe Kompensationsflächen befinden sich mit einem Anteil von circa 1,44 Hektar innerhalb der Kompensationsflächen für den Bebauungsplan S-745 A (Flurstücke 15, 14, 13, 12, 11, 9/1, 9/2, 6/3 und 6/4, Flur 25, Gemarkung Osternburg) innerhalb der Blankenburger Klostermark im Bereich Iprump. Diese vorrangig intensiv genutzten Grünlandflächen mit einer Gesamtgröße von circa 12 Hektar sollen zu Extensivgrünland entwickelt und punktuell vernässt werden."

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

- 57 Prozent den Wohnbauflächen,
- 26 Prozent den Gewerbeflächen,
- 17 Prozent den Verkehrsflächen,

zugeordnet.

§ 9
Solaranlagen

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis 5) sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden die Dachflächen mit Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) mit einer Mindestleistung von 0,05 Kilowatt peak je Quadratmeter überbaute Fläche (Grundfläche des Hauptgebäudes) auszustatten.

§ 10
Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Absatz 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Im allgemeinen Wohngebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:

(1) Fassaden/Außenwände

Die Hauptfassaden in den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind entweder als Putzfassaden in weißen, grauen oder beigen Farbtönen oder als Klinkerfassaden im roten, braunen oder grauen Farbspektrum herzustellen. Andere Materialien sind bis zu 30 Prozent Flächenanteil je Ansichtsseite der Hauptfassade zulässig.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern in den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist je Doppelhaus ein einheitliches Fassadenmaterial in einer einheitlichen Farbe zu verwenden. Bei der Errichtung von Reihen- und Kettenhäusern ist je Baufeld nur ein einheitliches Fassadenmaterial in einer einheitlichen Farbgestaltung zulässig.

(2) Dächer

Für die Eindeckung der geneigten Dächer in den allgemeinen Wohngebieten (WA) 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).

Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist je Doppelhaus nur eine einheitliche Dachform sowie eine einheitliche Form und Farbe der Dacheindeckung zulässig.

(3) Grundstückseinfriedungen

a) In den allgemeinen Wohngebieten sind entlang der Verkehrsflächen an den Grundstücksgrenzen 1,20 Meter hohe Schnitthecken (Endhöhe) mit Heckenpflanzen aus der Ziffer 7 der Gehölzliste (Anlage 1) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Unterbrechungen sind nur im Bereich der Zufahrten und Zugänge zulässig. Sich optisch unterordnende Zäune, die die Höhe der Hecke nicht überschreiten, sind auf der dem privaten Grundstück zugewandten Seite der Hecken erlaubt.

b) Entlang der öffentlichen Grünflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten an den Grundstücksgrenzen auf den Baugrundstücken mindestens einreihige Schnitthecken oder freiwachsende Hecken gemäß Ziffer 3 bis 5 der Gehölzliste (Anlage 1) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sich optisch unterordnende Zäune, die die Höhe der Hecke nicht überschreiten, sind auf der dem privaten Grundstück zugewandten Seite der Hecken erlaubt.

(4) Nicht überbaute Grundstücksflächen

Der Anteil des Grundstücks, der nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt wird, ist ausschließlich als Rasen-, Stauden- oder Gehölzfläche gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Eine flächige Gestaltung mit toten Materialien, wie zum Beispiel Kies, Schotter et cetera, sowie jegliche Form der Versiegelung, auch durch Rasengittersteine, Fugenpflaster et cetera, ist nicht zulässig.

(5) Anlagen zum Sammeln von Müll

Mülltonnen und Müllbehälter sind durch Einhausungen oder Eingrünungen der Sicht zu entziehen. Die Einhausung ist zu begrünen und entweder durch Hecken oder durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen zu bepflanzen.

§ 11
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den in § 9 dieser Satzung genannten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt (§ 80 Absatz 3 NBauO).

§ 12
Bisherige Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes S-719 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, 28. April 2021

L.S.

gez. Jürgen Krogmann
Oberbürgermeister

1. Verwaltungsvermerke
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur Osternburg 11 und 12 Maßstab: 1:1000
Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung und Verwendung der Katasterkarte zu Zwecken der Öffentlichkeitsarbeit der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5), am 01.08.1997 AZ: 12056 / ALK BEZ SCHL_34010
© 2018 LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

2. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
© 2018 LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und steht die ständebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig (Stand vom 27.06.2018). 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 23. März 2021
Fachdienst Geoinformation und Statistik der Stadt Oldenburg (Oldb)
Siegel **L.S.** gez. Arndt
Unterschrift

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung - der Stadt Oldenburg (Oldb):
Bearbeitet: Jü Geprüft: gez. Corbes gez. Wicherts
Gezeichnet: Isch. 15.01.2020
Geändert: Isch. 23.02.2021 Fachdienstleiter Ambitionierter

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 03.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-745 B beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
gez. Dr. Sven Uhrhan
Stadtbaurat

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 06.04.2020 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 08.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.06.2020 bis 24.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem Planzeichenerlass (Planzlr) öffentlich ausgelegen.
Oldenburg (Oldb), den 29. März 2021
gez. Dr. Sven Uhrhan
Stadtbaurat

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

6. a") Der betroffene Öffentlichkeit und den berührten Behörden wurde mit Brief vom ____ gemäß § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom ____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ____ gegeben.

6. b") Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom ____ bis zum ____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Ausl