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 F, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den Zuordnungen von Ausgleichsflächen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

§ 1
Art der Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Mischgebiete

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind gem. § 6 BauNVO

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. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Urbane Gebiete

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind gem. § 6 a BauNVO

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.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Tankstellen,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

Eingeschränkte Gewerbegebiete

(1) In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind gem. § 9 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

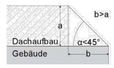
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Einzelhandelsbetriebe, wenn sie einem Gewerbebetrieb räumlich und sortimentsbezogen zugeordnet sowie in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sind und die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Betriebsgröße beträgt.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

(1) Die festgesetzten Höhen für die baulichen Anlagen beziehen sich auf die nächstgelegenen, in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte B. Die genaue Lage der Höhenbezugspunkte ist der Planzeichnung zu entnehmen.

(2) 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, die der Energiegewinnung und Forschungszwecken dienen, zugelassen werden.

§ 3
Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

§ 4
Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen, Carports und Nebenanlagen

(1) Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten und den urbanen Gebieten sind oberirdische Stellplätze, Carports und freistehende oder angebaute Garagen nicht zulässig. Ausnahmsweise sind zulässig: erforderliche Stellplätze für Menschen mit Behinderung und Besucherstellplätze gem. NBauO, Stellplätze mit Ladeinfrastruktur, Stellplätze für Carsharing sowie innerhalb des MU für die gewerbliche Nutzung.

(2) 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 400 m² beträgt.

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

§ 5
Klimaschutz und erneuerbare Energien

Mindestens 50 % der technisch nutzbaren Dachfläche von neu errichteten Gebäuden müssen der Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien (vorrangig Photovoltaik oder Solarthermie) dienen. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn ein Energiekonzept realisiert werden soll, bei dem eine mindestens gleich große regenerative Energiemenge, z. B. durch regenerative Kraft-Wärme-Kopplung oder im Verbund mit anderen Dachflächen, bereitgestellt werden kann. Sofern in einem gesamtheitlichen Energiekonzept auch die Speicherung oder Wandlung von erneuerbarer Energie vorgesehen wird, kann dies in Ergänzung auf den Dachflächen zugelassen werden.

§ 6
Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen

(1) Baumreihen und Alleen

a) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Planstraßen C und G (Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich") ist eine Alleepflanzung vorzunehmen. Dazu sind 64 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 ca. 15 m als Allee zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Ausnahmen von der gleichmäßigen Reihung als Allee sind zulässig für Querungen, notwendige Zufahrten und Rettungswege.

b) Innerhalb der 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 48 Bäume, zu pflanzen. Ausnahmen von der gleichmäßigen Reihung sind zulässig für Querungen, notwendige Zufahrten und Rettungswege.

(2) Gründächer

In den Baugebieten sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad zu begrünen. Folgende Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünung sind zulässig: Dachflächen für Belichtungszwecke, Dachaufbauten, die der Energiegewinnung, Umwandlung oder Speicherung von regenerativen Energien oder Forschungszwecken dienen.

(3) Wege in Waldflächen

In der Fläche für Wald ist eine Durchwegung in einer Breite von bis zu 5 m zulässig. Der Verlauf und die genaue Lage sind noch festzulegt und richten sich nach den örtlichen Gegebenheiten sowie den Erfordernissen der Kampfmittelsondierung.

Der Wald ist aus Gründen der Sicherheit vor Kampfmitteln einzuzäunen.

(4) Maßnahmenfläche

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

§ 7
Festsetzungen zum Schallschutz

(1) Für die im Bebauungsplan dargestellten Mischgebietsflächen (MI), für die Fläche für den Gemeinbedarf (Schule, sozialen Zwecken dienende Gebäude) und für die eingeschränkte Gewerbegebietsfläche ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01, Kap. 7.1 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen", für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1:2018-01, Kap. 3.16. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ergibt sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gemäß DIN 4109-2:2018-01, Kap. 4.4.5., und einem Korrekturpegel $K_{Raumart}$ der zu schützenden Raumart nach folgender Berechnungsvorschrift:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Raumart	Korrekturpegel $K_{Raumart}$
	[dB]
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	25
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	30
Büroräume und Ähnliches	35

Der für das jeweilige Bauvorhaben anzusetzende Außenlärmpegel L_a ist der Beikarte „maßgeblicher Außenlärmpegel" zum Bebauungsplan N-777 F zu entnehmen.

(2) Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a darf im Bebauungsplangebiet für die zur maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten um 5 dB(A) bei offener Bebauung und um 10 dB(A) bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen gemindert werden.

(3) Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, 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, Lüftungselemente und sonstige Bauteile) im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109-2018-01 nachzuweisen.

(5) 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 für alle Fassaden mit einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) nachts erforderlich. Betroffen sind alle Flächen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a über 58 dB(A).

(6) Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien

Für Außenwohnbereiche sollte der Beurteilungspegel 65 dB(A) nicht überschreiten. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind somit ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen innerhalb der Fläche mit L_a > 68 dB(A) nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahmen gelten die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude oder die Errichtung von Lärmschutzwänden oder verglasbverwirkung oder Speicherung, im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel an der dem Außenwohnbereich zugeordneten Fassade L_a ≤ 68 dB(A) beträgt.

§ 8
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.

§ 9
Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die notwendige Beleuchtung von Straßen und Wegen ist mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (warmweiß) auszuführen.

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

Ausnahmsweise kann eine hiervon abweichende Beleuchtung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und der urbanen Gebiete für Forschungszwecke zugelassen werden, insofern ein Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gewährleistet wird.

§ 10
Zuordnung von Flächen, Maßnahmen und Kosten zum Ausgleich

Hinweis ohne Normcharakter:

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

Interne Kompensationsmaßnahmen:

- Baumpflanzungen von standortheimischen Laubbäumen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Rad- und Fußweg, und in der zentralen Erschließungsstraße Planstraße C.

Externe Kompensationsmaßnahmen:

Es werden externe Ersatzflächen in einer Größenordnung von **3,44 ha** benötigt.

Etzhomer Weg	Flurstück 31/874, Flur 31, Gem. Ohmstede	ca.	0,65 ha
Waterender Weg	Flurstück 246/8, Flur 25, Gem. Ohmstede Flurstück 1043/299, Flur 25, Gem. Ohmstede Flurstück 303/8, Flur 25, Gem. Ohmstede (tlw.)	ges. ca.	0,98 ha
Dornstede	Flurstück 436/143, Flur 26, Gem. Ohmstede Flurstück 26/198, Flur 26, Gem. Ohmstede und weitere	ca.	1,00 ha
Aufforstung/Waldentwicklung gesamt auf innerhalb der Kompensationsflächen Nr. 1 bis Nr. 3.			2,63 ha

Die fehlenden 0,81 ha werden auf den städtischen Flächen beim Schullandheim Bissel (Gemeinde Großenkneten) einer Aufforstung (Entwicklung eines natürlichen Waldrandes) zugeführt (Kompensationsfläche Nr. 4).

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

7,7 % den Wohnbauflächen,
21,8 % den urbanen Gebietsflächen,
11,3 % den Mischgebietsflächen,
10,3 % den Gewerbegebietsflächen,
12,8 % den Gemeinbedarfsflächen,
6,9 % den öffentlichen Verkehrsflächen und
3,9 % den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

zugeordnet.

§ 11
Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

(1) 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.

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) Auf der dem privaten Grundstück zugewandten Seite der Hecken sind optisch unterordnende, 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.

(1) 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.

(2) 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.

(3) Einstellplätze (EStpl.)

Gem. § 47 Abs. 1 Satz 3 NBauO wird die Stellplatzverpflichtung für die allgemeinen Wohngebiete, die urbanen Gebiete 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.) soll in zentralen Stellplatzanlagen (Quartiersgaragen, Gemeinschaftstiefgaragen) erfolgen.

(4) Fahrradabstellplätze

Hinweis ohne Normcharakter:

Es wird empfohlen, ausreichend Fahrradabstellplätze für Ein- und Mehrfamilienhäuser, studentisches Wohnen, seniorengerechtes Wohnen sowie Bau- und Wohngemeinschaften vorzusehen. So liegt als Orientierungsgröße die Fahrradsichte in Oldenburg bei mehr als einem Fahrrad pro Person.

Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes (FaStpl.) muss ausreichend groß und benutzbar (mindestens 1,25 m² pro Fahrrad ohne Zugangsflächen) sein. Diese Fläche kann bei der Aufstellung von Fahrradparksystemen ausnahmsweise unterschritten werden, wenn eine benutzerfreundliche Handhabung der Fahrräder gewährleistet und nachgewiesen ist.

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.

Fahrradabstellplatze 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.

§ 12
Geh- und Fahrrecht

Innerhalb des WA wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) festgesetzt. Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind möglich, solange eine Verbindung zwischen der Planstraße C und dem Biotop Nr. 322 sichergestellt ist.

§ 13
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.

§ 14
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den in § 11 dieser Satzung genannten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt (§ 80 NBauO).

Oldenburg, 02.07.2019

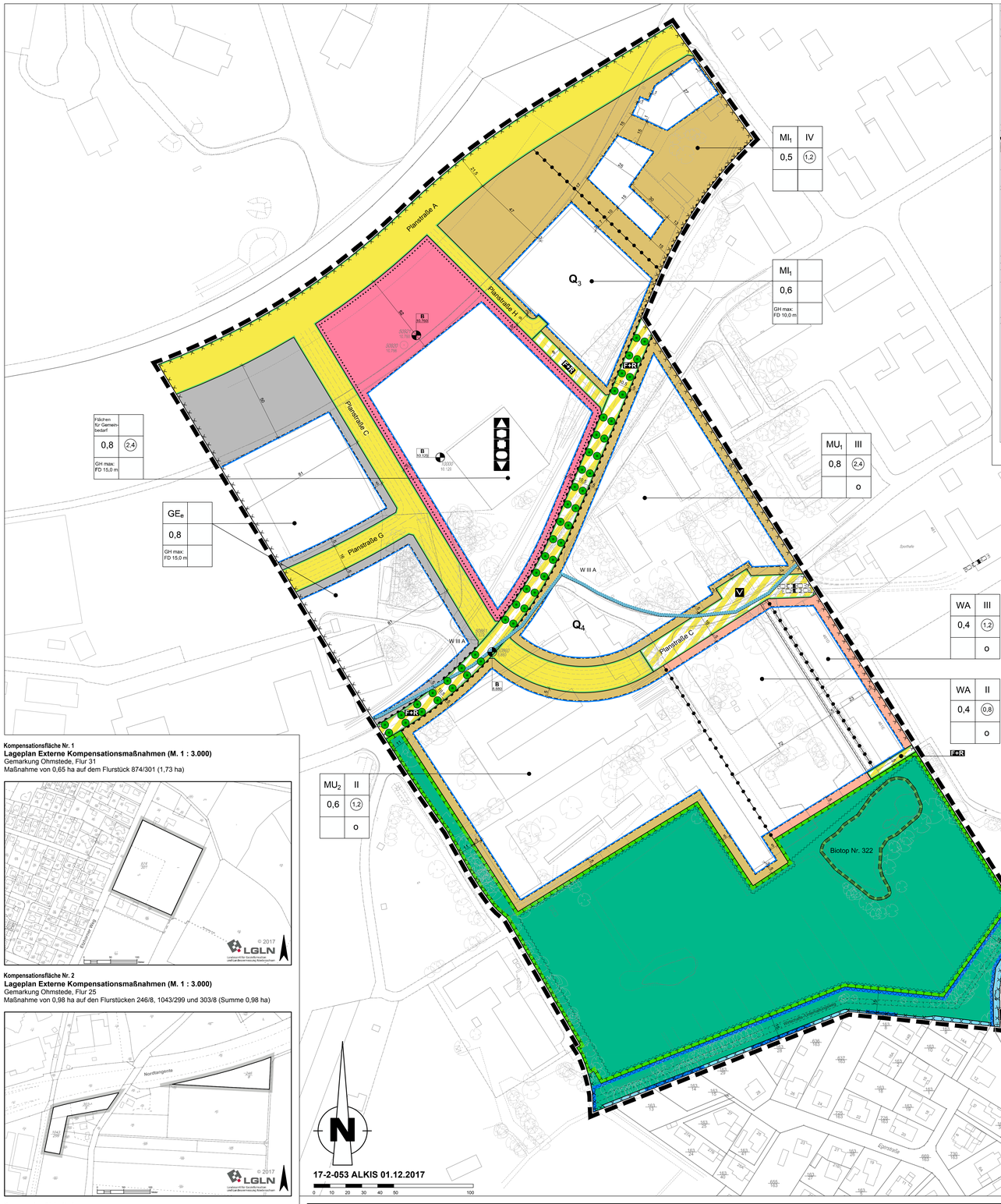
gez. Jürgen Krogmann
Oberbürgermeister

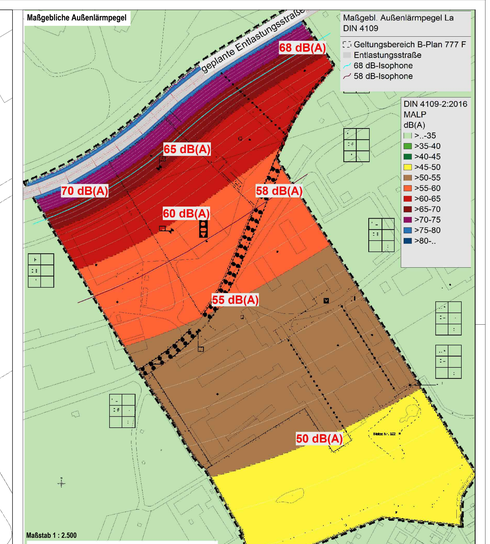
L.S.

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. Ertrk 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



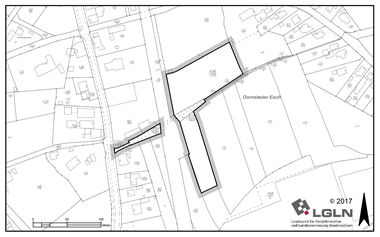


Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 (2018). Darstellung der 58 dB(A) Isophone für schallgedämpfte Lüftungssysteme in Schlafräumen. Darstellung der 68 dB(A) Isophone für erforderliche Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche.

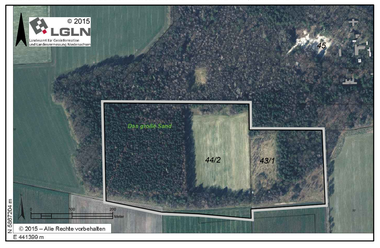
Kompensationsfläche Nr. 1
Lageplan Externe Kompensationsmaßnahmen (M. 1 : 3.000)
Gemarkung Ohmstede, Flur 31
Maßnahme von 0,65 ha auf dem Flurstück 874/301 (1,73 ha)

Kompensationsfläche Nr. 2
Lageplan Externe Kompensationsmaßnahmen (M. 1 : 3.000)
Gemarkung Ohmstede, Flur 25
Maßnahme von 0,98 ha auf den Flurstücken 246/8, 1043/299 und 303/8 (Summe 0,98 ha)

Kompensationsfläche Nr. 3
Lageplan Externe Kompensationsmaßnahmen (M. 1 : 3.000)
Gemarkung Ohmstede, Flur 26
Maßnahme von 1,0 ha
auf den Flurstücken 1224/139, 573/140, 436/143, 574/143 und 198/5 tlw. (Summe 1,0 ha)



Kompensationsfläche Nr. 4
Lageplan Externe Kompensationsmaßnahmen (M. 1 : 5.000)
Gemeinde Großenkneten, Ortsteil Bissel, Gemarkung Großenkneten, Flur 44,
Maßnahme von 0,81 ha auf den Flurstücken 43/1 und 44/2 tlw. (Summe 12,73 ha)



1. Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Oldenburg, 2 und Eversten, 17 Maßstab: 1 : 1000
Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichtregime oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 8 des Nds. Gesetzes über amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5).
am 01.08.1997 AZ 23006 / ALK BEZ SCHL 340101
© 2017 LGLN Landesamt 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
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.12.2017). 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 21.06.2019
Fachdienst Geoinformation und Statistik der Stadt Oldenburg (Oldb)
L.S. Siegel — gez. Arndt Unterschrift

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung - der Stadt Oldenburg (Oldb):
Bearbeitet: Fo. Geprüft:
Gezeichnet: Br. 22.11.2018 gez. Corbes gez. Wicherts
Geändert: Schni. 03.04.2019 Fachdienstleiter Amtsleiterin

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 23.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes N-777 F beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
gez. Krogmann
Oberbürgermeister

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 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 09.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 17.01.2019 bis 19.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Oldenburg (Oldb), den 02.07.2019
gez. Krogmann
Oberbürgermeister

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.

7. (*) Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden wurde im Sinne von § 4a (3) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ____ gegeben.
8. (*) Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom ____ bis zum ____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ____ ortsüblich bekannt gemacht.
Oldenburg (Oldb), den ____
Oberbürgermeister
*) Nichtzutreffendes streichen

7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.05.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 02.07.2019
gez. Krogmann
Oberbürgermeister
L.S.

8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Oldenburg (Oldb), den 02.07.2019
gez. Krogmann
Oberbürgermeister
L.S.

9. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 04.10.2019 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb), den 10.10.2019
gez. Naderi
Unterschrift

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- MU — Urbane Gebiete
- GE_e — eingeschränkte Gewerbegebiete
- überbaubare Grundstücksflächen / nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH — Gebäudehöhen max. in m. ü. Bezugspunkt
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen / nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Fläche für den Gemeinbedarf — Zweckbestimmung:
- Schule
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- FaRR — öffentlicher Fuß- und Radweg
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des OOWV
- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Pflanzung von Alleebäumen (Lage noch nicht festgelegt)
- Flächen für Wald
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

KENNZEICHNUNGEN

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen/Kampfmittel belastet sind.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- W III A — Wasserschutzgebiet - innere weitere Zone
- Gewässer II. Ordnung gem. § 67 Nds. Wassergesetz
- vorhandener Baumbestand
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts: Gesetzlich geschütztes Biotop Nr. 322.

DARSTELLUNGEN

- Straßenraumuntertei lung
- Wirtschafts-/Unterhaltungsweg - nicht lagegenau
- Zaun - nicht lagegenau (Abgrenzung zum Schutz vor Kampfmittel)
- Q_3 u. Q_4 — Quartiersgaragen
- Bezugspunkt
- B 10.128 — Höhenlage des Bezugspunktes in Meter über NHN

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 4. 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 ge