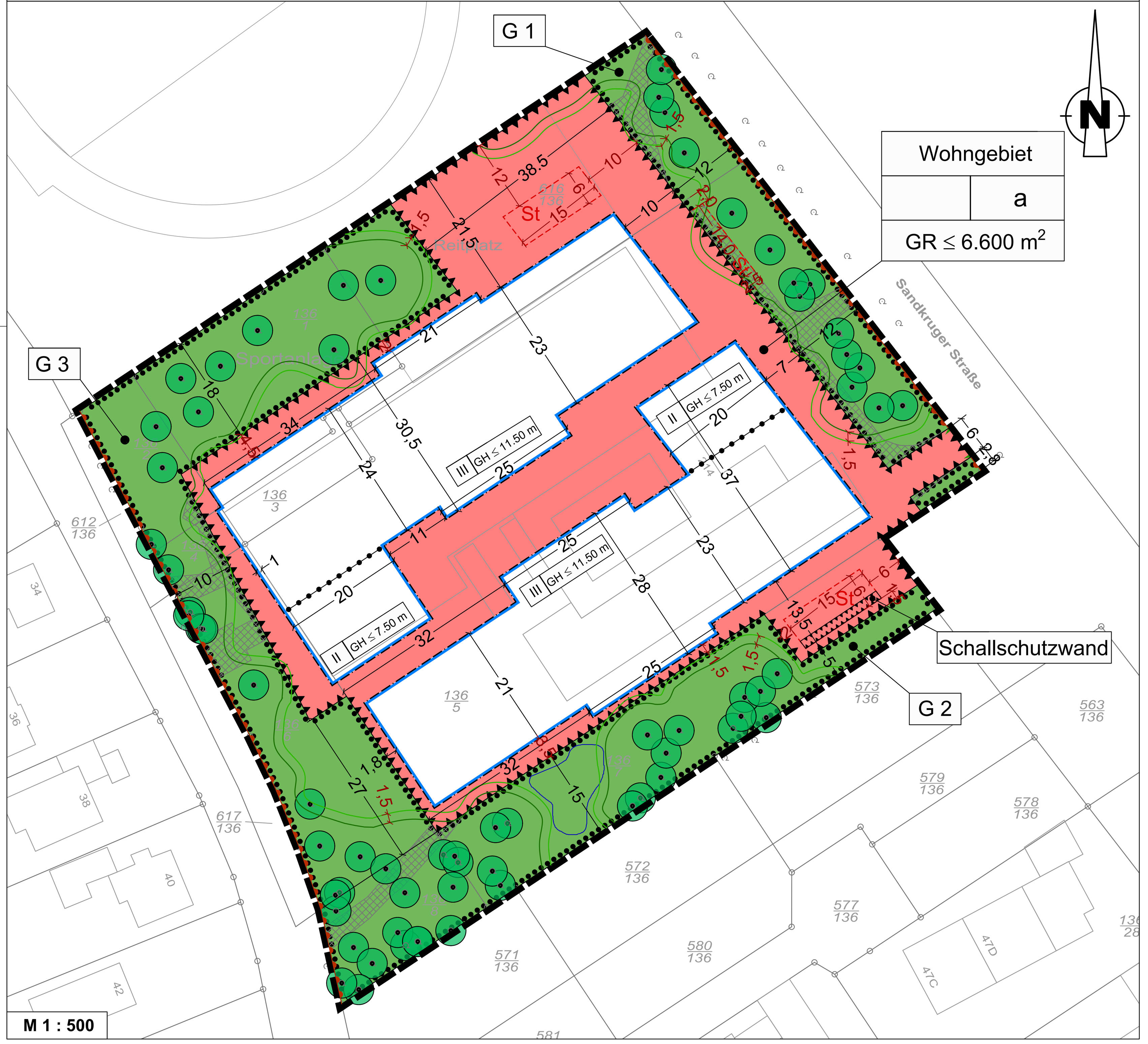
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 81 (Sandkruger Straße) mit örtlichen Bauvorschriften



M 1 : 500

Vorhaben- und Erschließungsplan

M 1 : 500

Präambel

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem § 10 und dem § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 Absatz 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 81 (Sandkruger Straße), bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit § 13a BauGB in seiner Sitzung am .... als Satzung beschlossen.

A - Textliche Festsetzungen

§ 1
Art der baulichen Nutzung

(1)Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Büroräume,
3. Räume für freie Berufe,
4. Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

(2) Innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß § 12 Absatz 3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

(1) Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes ist eine Grundfläche von insgesamt 6.600 Quadratmeter zulässig (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO und § 19 BauNVO). Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche (GR) nach § 19 (4) BauNVO sind nicht zulässig.

(2) Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss muss mindestens 0,25 Meter über den in § 2 Absatz 4 definierten unteren Bezugspunkten liegen (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO).

(3) Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 18 Absatz 1 BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:
Gebäudehöhe (GH): obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt:
Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Sandkruger Straße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

§ 3
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstände

(1) In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude bis zu 81 Meter Länge zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

(2) Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sind mit Ausnahme der Zufahrten nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. (§ 23 Absatz 5 BauNVO)

(3) Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 6 BauNVO).

(4) Innerhalb des Geltungsbereiches sind Nebenanlagen zum Sammeln von Abfall, Abfalltonnen und Abfallbehälter nur als eingehauste, baulich untergeordnete Nebenanlage gem. § 14 Absatz 1 Satz 3 BauNVO zulässig (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 6 BauNVO und § 23 Absatz 5 BauNVO).

§ 4
Schallschutzmaßnahmen

(1)Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schallschutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gemäß DIN 4109-1:2018-01 Kapitel 7.1 für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1:2018-01 Kapitel 3.16 durchzuführen.
Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 1 zu entnehmen.
Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ergibt sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel La gemäß DIN 4109-2:2018-01 Kapitel 4.4.5 und einem Korrekturpegel $K_{Raumart}$ der zu schützenden Raumart nach folgender Berechnungsvorschrift:

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

Dabei bestimmt sich der Korrekturpegel für die Raumart gemäß der nachfolgenden Tabelle.

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

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

(3) Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungs- bzw. im Bauanzeigeverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109:2018-07 nachzuweisen.

(4) Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.
Innerhalb der Fläche mit Lr, Nacht > 45 dB(A) nach Anlage 2, sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit beispielsweise schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, sodass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden kann.
Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

(5) Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), innerhalb des Geltungsbereiches mit Lr, Tag > 55 dB(A) nach Anlage 3 durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Anordnung an der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite, verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 zu schützen.

(6) Im Bereich der festgesetzten Schallschutzwand ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB eine dauerhaft geschlossene, fugenlose Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 Meter über Oberkante der Parkplatzfläche zu errichten. Die Wand ist aus einem Material mit einer flächenbezogenen Masse von m' ≥ 20 kg/m² herzustellen. Die Wand ist durch Rank-, Schling- und Kletterpflanzen (Pflanzarten und -qualitäten entsprechend Pflanzliste) zu begrünen. Je drei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

§ 5
Maßnahmen zum Klimaschutz

(1)Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche von Dächern mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten. Abzuziehen sind notwendige technische Dachaufbauten, Flächen für Belichtung, die Dachflächen von Dachgauben sowie notwendige Randbereiche zur Dachkante und zum Nachbarhaus, die gegebenenfalls freigehalten werden müssen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23 b) BauGB).

(2) Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind zu begrünen. Die Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 Zentimeter zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (zum Beispiel Gräser, bodenbedeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft in Abstimmung mit der Stadt Oldenburg zu verwenden. Auf 20 Prozent der Dachflächen sind kleinflächig vegetationsfreie Areale (zum Beispiel Sand- oder Lehmlinsen, Kiesbeete, Schotterflächen) einzubauen. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten. Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten nachzupflanzen. Die Anlage als Gründach widerspricht nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie. (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

(3) Pro 300 Quadratmeter Baufläche ist zur Regenspeicherung und Gartenbewässerung ein Auffangbehälter für Niederschlagswasser mit einem Kubikmeter-Volumen (entspricht 1000 Liter) anzulegen. (§ 9 Absatz 1 Nummer 16 in Verbindung mit Nummer 20 BauGB)

§ 6
Grünordnerische Festsetzungen

(1)Die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25b) BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche zuzüglich eines Schutzabstandes von 1,50 Meter sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Bodenverdichtungen oder sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und sonstigen Anlagen sowie die Herstellung von notwendigen Erschließungsanlagen und Leitungen. Zudem ist die Anlage von Versickerungsflächen für Oberflächenwasser zulässig. Die Absenkung des Grundwasserspiegels ist nur für den Bau der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Tiefgaragen zulässig, wenn der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sichergestellt ist. Bei unvermeidbaren Eingriffen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Abgängige Bäume sind am Standort durch Neuanpflanzungen von standortheimischen Laubbäumen auszugleichen. Die durchwurzelbare unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 Quadratmeter betragen.

(2) Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB ist je vier ebenerdiger Einstellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in maximal 3,00 Meter Entfernung zu den Stellplätzen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 Quadratmeter mit mindestens 1 Meter Tiefe 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. Es sind die Pflanzarten und -qualitäten entsprechend der Pflanzliste "Bäume" zu verwenden.

(3) Die gemäß festgesetzten privaten Grünflächen 1 bis 3 (G 1 bis G 3) sind mit standortgerechten Saat- und Pflanzgütern als Vegetationsflächen wie (Blüh-)Wiesen-, Rasen-, Stauden- oder Gehölzfläche oder als Nutzgarten (Obst-, Gemüse-, Blumengarten) unter Berücksichtigung der von § 6 (1) zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB zu erhalten und bei Abgang adäquat auf dem Grundstück zu ersetzen. Zudem sind innerhalb der privaten Grünflächen die gekennzeichneten vorhandenen Versiegelungen zulässig. In den privaten Grünfläche 1 sind maximal 50 Quadratmetern, innerhalb der privaten Grünfläche 2 maximal 150 und in der festgesetzten privaten Grünfläche 3 maximal 110 Quadratmetern zusätzliche Versiegelungen für Nebenanlagen zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche 2 (G 2) ist zudem die Anlage von Versickerungsflächen zulässig. Bei jeglichen Maßnahmen ist die textliche Festsetzung § 6 (1) zu beachten.

(4) Neue Erschließungsflächen wie Zufahrten, Zugänge, Terrassen und Stellplätze sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (zum Beispiel Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splittabdeckung, haufwerksporige Pflaster etcetera) zu befestigen (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB).

B - Vorhaben- und Erschließungsplan

Der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Absatz 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Teilen (dargestellt auf den Blättern 1 und 2 des Vorhabenbezogener Bebauungsplan 81 (Sandkruger Straße) mit örtlichen Bauvorschriften:

- Lageplan,
- Vorhabenbeschreibung,
- Etagenansichten (beispielhafte Darstellung),
- Schnitte,
- Ansichten.

VORHABENBESCHREIBUNG

Städtebaulicher Entwurf
Im Hinblick auf den hohen Wohnungsbedarf in der Stadt Oldenburg sieht die Planung die Schaffung eines neuen Wohnquartiers auf dem bisherigen Gelände der Reit- und Fahrschule Oldenburg vor. In zwei hofartig angeordneten zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden sollen 70 Wohnungen in unterschiedlicher Größenordnung mit barrierefreien Anteilen entstehen. Die Neubauten werden im Wesentlichen auf den bebauten Flächen der alten Reitanlage entstehen. Zur verträglichen Einbindung des kompakten Bauvorhabens in die lockere Bebauung im südlichen und westlichen Umfeld sollen die Fassaden nach dem Vorbild eines sogenannten Townhouse mit unterschiedlichen Höhenentwicklungen und Versprüngen vertikal und horizontal gegliedert werden. Jedes Gebäude verfügt dadurch über mehrere Eingänge. Besonderes Augenmerk wird auf die Erhaltung des alten Baumbestandes sowie der Entsiegelung von Flächen gelegt, um den Grünflächenanteil weiter zu erhöhen.

Nutzungskonzept
Im Haus 1 sind 36 Wohnungen mit unterschiedlichen Größen und barrierefreiem Anteil geplant; die Wohnungen sind über sechs Hauseingänge zu erreichen. Im Haus 2 sind 34 Wohnungen mit unterschiedlichen Größen und barrierefreiem Anteil geplant; die Wohnungen sind über sieben Eingänge zu erreichen. Ein Teil der Wohnungen wird als preiswerter Wohnraum zur Verfügung gestellt. Optional sind die Räume auch als Geschäfts- oder Büroräume nutzbar. Der ruhende Verkehr wird im Parksockel der jeweiligen Gebäude untergebracht. Dort sind 70 KFZ-Einstellplätze sowie Fahrradräume mit 100 Stellplätzen, darunter zehn Stellplätze für Lastenfahrräder, vorgesehen. Zudem werden dort Abstellräume und Räume für die Haustechnik untergebracht. Ebenerdig sind zehn Besucherparkplätze, zwei Car-Sharing-Parkplätze sowie vierzig Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in der Nähe der jeweiligen Eingänge vorgesehen.

Äußere Gestaltung:
Die Fassaden werden nach dem Vorbild eines sogenannten Townhouse mit unterschiedlichen Höhenentwicklungen und Versprüngen horizontal und vertikal gegliedert. Es wird ein Materialmix aus Putzfassaden und Verblendmauerwerk mit Holzelementen zur Anwendung kommen. Es werden unterschiedliche helle Farbtöne (wie beige, sand, greige, terracotta, warmes grau) verwendet, um die Fassade optisch zu gliedern. Die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude erhalten alle ein Flachdach; die Dächer werden begrünt und teilweise mit Photovoltaikanlagen belegt. Einige Teile der Fassaden werden mit Rankpflanzen begrünt. Die Südseiten der Gebäude werden besonders durch die großzügigen Balkone und „Hochparterre-Terrassen" geprägt. Bei den Balkongeländern kommen sowohl transparente als auch blickdichte (satinierte) Glasfüllungen zur Ausführung. Ebenso wird es Balkonfüllungen aus Edelstahl-Rundstäben (vertikal) sowie Füllungen mit einem Lochblech geben.

Erschließungskonzept:
Die motorisierte Erschließung erfolgt ausschließlich südöstlich über eine vorhandene Zufahrt an der Sandkruger Straße. Die Feuerwehr kann eine zweite bestehende Ausfahrt zur Sandkruger Straße nutzen. Zusätzlich gibt es eine weitere bestehende Erschließung, die für den unmotorisierten Verkehr genutzt werden kann. Zum Brokforster Weg wird es ausschließlich eine Fußwegeverbindung geben.

Entwässerungskonzept:
Aufgrund des sandigen Bodens eignet sich das Plangebiet für eine Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers. Die Entwässerung erfolgt dezentral über verschiedene Maßnahmen. Zum einen tragen die Gründächer dazu bei, dass ein Teil des Niederschlagswasser auf dem Dach zwischengespeichert und der direkte Abfluss von den Dächern erheblich reduziert wird. Zum anderen wird das Wasser zu Versickerungsflächen im Südwesten des Baugrundstückes geleitet. Das übrige Oberflächenwasser wird über Sammelleitungen zu einem Rigolensystem auf dem Grundstück geleitet, wo es in das Grundwasser versickern kann. Die Versickerungsboxen sollen im zentralen Innenhof angeordnet werden. Die Entwässerung der befestigten Zufahrten, Zugänge, Terrassen etcetera erfolgt über versickerungsfähiges Pflaster sowie über die angrenzenden Grünflächen.

Energiekonzept:
Das gesamte Bauvorhaben soll nach dem Standard „Klimafreundliches Wohngebäude (Effizienzhaus 40)" gebaut werden. Das Ziel der gesamten Planung ist es, die klimarelevanten Treibhaus-Emissionen weitestgehend zu reduzieren. Bei der Energieversorgung wird auf die Nutzung von fossilen Energieträgern wie Gas und Heizöl verzichtet. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Dachflächen werden zu 50 Prozent mit Photovoltaik-Anlagen belegt, sodass ein Teil des Strombedarfes vor Ort erzeugt wird.

Außenanlagen und Begrünung:
Das gesamte Grundstück ist im Randbereich geprägt durch einen alten Baumbestand. Dieser Baumbestand soll erhalten und geschützt werden. Zudem werden an einigen Stellen neue Bäume gepflanzt. Große Teile der bisher versiegelten Flächen werden entsiegelt und eine weitläufige grüne Außenanlage geschaffen. Im Bereich der Außenanlage, aber vor allem auch im Innenhof, werden Aufenthaltsflächen mit attraktiven Spielmöglichkeiten für Kinder, Sitzgelegenheiten sowie Orte zum Verweilen geschaffen. Zudem werden die oberirdischen Parkplätze sowie sämtliche Nebenanlagen (Fahrradabstellplätze, Plätze für Müllbehälter) mit Hecken eingefasst.

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Absatz 3 NBauO)

für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 81 (Sandkruger Straße)

Einfriedungen
Im Bereich der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen nur aus mindestens einreihigen Laub-Hecken (Pflanzarten und -qualitäten entsprechend Pflanzliste "Hecken") in Form von Schnitthecken oder freiwachsenden Hecken zulässig. In Verbindung mit Hecken sind zusätzlich sich unterordnende, blickdurchlässige Zäune, die die Höhe der Hecke nicht überschreiten, zulässig. (§ 84 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 NBauO)

Fassaden
Mindestens 15 Prozent der Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden, einschließlich der Außenfläche des Parksockel, sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste flächig und dauerhaft zu begrünen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzen sind in einem Abstand von einem Meter in Pflanzbeete mit mindestens einem Kubikmeter durchwurzelbarem Raum zu setzen. Ausnahmen von der Fassadenbegrünung sind für Fassaden, die der Energiegewinnung dienen, zulässig. (§ 84 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 NBauO)

Eingrünung von Nebenanlagen
Private Flächen für das Abstellen von vier und mehr Kraftfahrzeugen sind durchgehend mit einer mindestens 1,00 Meter hohen Umpflanzung aus standortgerechten Heckenpflanzen (Pflanzarten und Qulitäten entsprechend unten stehender Pflanzliste) zu versehen. Das Pflanzbeet muss eine Breite von mind. 1,00 Meter aufweisen. Eine Unterbrechung ist nur auf zum Zwecke der Zufahrt zulässig. Abgänge sind am Standort durch standortgerechte Gehölze auszugleichen. Fahrradabstellplätze und -anlagen, Müllbehälter und Plätze für Mülltonnen sind gleichermaßen durch Hecken oder alternativ durch erdbodengebundene Bepflanzungen mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste flächig und dauerhaft zu begrünen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzen sind in einem Abstand von einem Meter in Pflanzbeete mit mindestens einem Kubikmeter durchwurzelbarem Raum zu setzen. (§ 84 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 und Nummer 6 NBauO)

Gestaltung der nicht überbauten Flächen
Nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind ausschließlich als Rasen-, Stauden- oder Gehölzfläche oder als Nutzgarten (Obst-/Gemüse-/Blumengarten) gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Tote Materialien (wie zum Beispiel Kies, Schotter oder Folie) und jegliche Form der flächigen Versiegelung (Rasengitterstein, Fugenpflaster oder Ähnliches) sind nicht zulässig. (§ 84 Absatz 3 Satz 1 Nummer 6 NBauO)

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

Pflanzlisten

für textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Rank-, Schling- und Kletterpflanzen
Pflanzarten
Akebie (*Akebia quinata*), Trompetenblume (*Campsis radicans*), Waldrebe (*Clematis* in Sorten), Gewöhnlicher Efeu (*Hedera helix*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*), Heckenkirsche (*Lonicera* in Sorten), Mauerkatze (*Parthenocissus tricuspidata*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Kletterrosen (*Rosa* in Sorten), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Echte Weinrebe (*Vitis vinifera*)
Pflanzqualitäten
mindestens fünf Triebe und mindestens 60 Zentimeter Höhe

Hecken
Pflanzarten
Feldahorn (*Acer campestre*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Pflanzqualitäten
Heister, zweimal verpflanzt, mindestens 80 Zentimeter Höhe

Bäume
Pflanzarten
Feldahorn (*Acer campestre* oder *Acer campestre (`Elsrijk´)*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Purpur-Erle (*Alnus x spaethii*) Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus `Frans Fontaine´*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Ungarische Eiche (*Quercus frainetto*) Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*)
Pflanzqualitäten
Hochstamm mit Stammumfang von mindestens 20 Zentimeter Durchmesser gemessen 1,00 Meter über dem Erdboden.

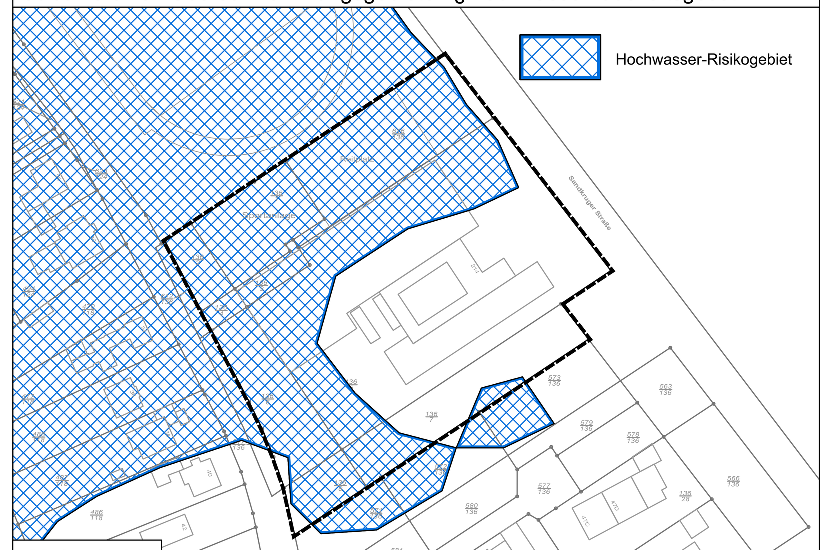
Anlage 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2, relative Höhe 9,20 m über Grund (2. OG)

Anlage 2: Beurteilungspegel nachts, relative Höhe 9,20 m über Grund (2. OG)

Anlage 3: Beurteilungspegel tags, relative Höhe 9,20 m über Grund (2. OG)

Hochwasser-Risikogebiet

außerhalb von Überschwemmungsgebieten § 78b Wasserhaushaltsgesetz



M 1 : 1500

HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Absatz 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Absatz 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen beziehungsweise für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Zeitraums vom 01. März bis zum 15. November unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen oder beim Abriss von Gebäuden im Zeitraum vom 15. November bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Es sind als CEF-Maßnahme insgesamt 36 artspezifisch geeignete Nisthilfen für Mehlschwalben durch eine fachkundige Person zu installieren. Die Maßnahme ist vor dem Abriss der Gebäude und vor der Brutzeit umzusetzen. Außerdem sind 5 Fledermauskästen als CEF-Maßnahme durch eine fachkundige Person zu installieren. Die Standorte der Ersatzquartiere für Mehlschwalben und Fledermäuse sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sofern eine Entschlammung der vorgesehenen Versickerungsmulde erforderlich wird, ist diese außerhalb der Brut- und Laichzeit (01. März bis 15. Juli) sowie außerhalb der Überwinterungszeit von Amphibien durchzuführen.

3. Die Bestimmung des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) ist zu beachten.

4. Zur Gewährleistung des erforderlichen Baumschutzes ist eine qualifizierte Umweltbaubegleitung (AHO-Standard) oder ein öffentlich bestellter und vereidigter Baumsachverständiger in die Planung und Umsetzung von Vorhaben im Plangebiet zu integrieren. Während der Bauphase ist der erforderliche Baumschutz gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), der R SBB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sowie der ZTV Baumpflege (Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) einzuhalten und der Wurzelschutzbereich durch feststehende mindestens 2,00 Meter hohe Baumschutzzäune zu schützen.

5. Die Satzung zum Schutz, zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung des Baumbestandes in der Stadt Oldenburg (Oldb) (Amtsblatt für die Stadt Oldenburg Nummer 13 vom 18. Juli 2025), in Kraft getreten am 19. Juli 2025, ist zu beachten.

6. Der Geltungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe zu Liegenschaften der Bundeswehr (Henning-von-Treskow-Kaserne, Standortübungsplatz Oldenburg). Trotz Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben seitens der Bundeswehr kann es durch den ganzjährigen Übungsbetrieb zu Lärmimmissionen und Bodenerschütterungen im Plangebiet kommen. Die Lärmbelastungen durch den Schieß- und Übungsbetrieb kann im Plangebiet deutlich wahrnehmbar sein und subjektiv als störend empfunden werden.

7. Das Plangebiet befindet sich zum Teil in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (siehe Abbildung). Dies sind Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit über das festgesetzte beziehungsweise vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

8. Es wird auf den „Mutterbodenschutz" gemäß § 202 BauGB sowie die bodenschutzrechtliche Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG hingewiesen.

9. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 81 überlagert Teiles des Bebauungsplanes 374, rechtskräftig seit dem 18. September 1970. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 81 treten die für den Geltungsbereich gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 374 außer Kraft.

10. Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

11. Dem Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes liegen die folgenden Rechtsvorschriften zugrunde
   - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
   - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
   - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).
   - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

12. Die innerhalb der Begründung beziehungsweise in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen und technischen Regelwerke können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

---

1. Vervielfältigungsvermerke
   Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Oldenburg, Flur 8,
   Maßstab 1 : 500

   Herausgeber: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
   © 2025 , Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
   Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

   Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische 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.

2. Die Planunterlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 81 (Sandkruger Straße) mit örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ....). 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 ____________________

   ____________________ Siegel
   Wegner
   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro: **Diekmann • Mosebach & Partner**
   Oldenburger Straße 86, 26180 Rastede, Tel. (04402) 97 79 30 0

   Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb): ____________________ ____________________
   Fachdienstleiter Amtsleiter

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am .... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 81 (Sandkruger Straße) in Verbindung mit § 13a BauGB und den örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

   ____
   Stadtbaurätin

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am...................... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 81 (Sandkruger Straße) in Verbindung mit § 13a BauGB und den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung und der Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung sind vom .... bis .... gemäß § 3 Absatz 2 BauGB veröffentlicht worden. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am .... ortsüblich bekannt gemacht.

   Oldenburg (Oldb), den ____________________

   ____
   Stadtbaurätin

6. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 81 (Sandkruger Straße) in Verbindung mit § 13a BauGB und die örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in seiner Sitzung am .... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

   Oldenburg (Oldb), den ____________________

   ____
   Stadtbaurätin

7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 81 (Sandkruger Straße) in Verbindung mit § 13a BauGB und die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

   Oldenburg (Oldb), den ____________________

   ____
   Oberbürgermeister

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

   Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 81 (Sandkruger Straße) in Verbindung mit § 13a BauGB und die örtlichen Bauvorschriften sind damit rechtsverbindlich.

   Oldenburg (Oldb), den ____________________

   ____
   Unterschrift

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Zeichen	Bedeutung
	Wohngebiet
GR	zulässige Grundfläche
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III
a	abweichende Bauweise
GH	maximale Gebäudehöhe
	Baugrenze
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge
	Einfahrtsbereich für Kraftfahrzeuge
	private Grünfläche
	zu erhaltender Einzelbaum
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
St	Flächen für Stellplätze
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier passive Schallschutzmaßnahmen
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzwand
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hinsichlich zulässiger Höhen und Geschosse
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

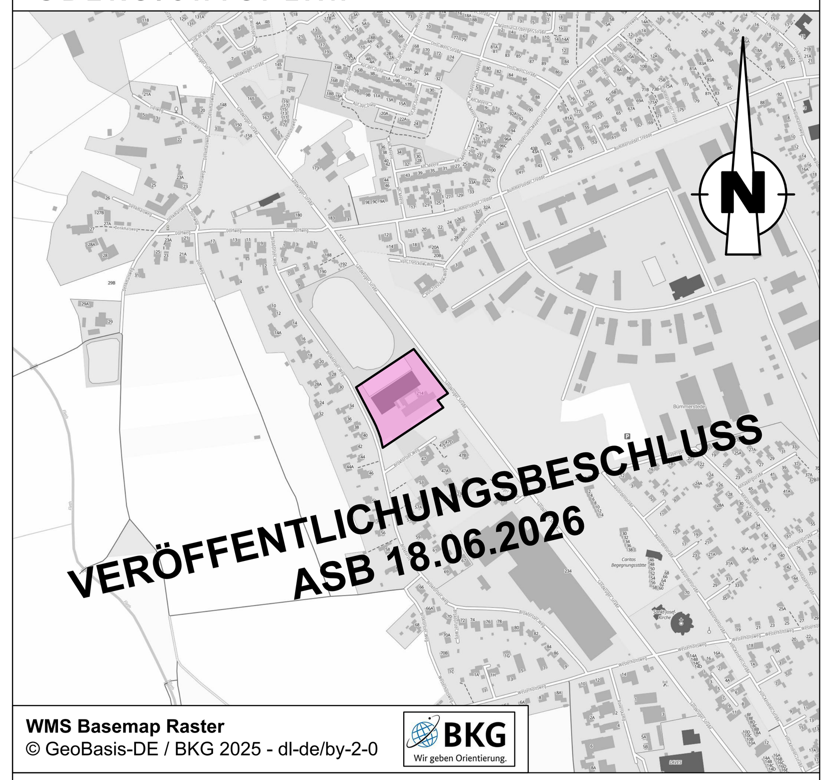
DARSTELLUNGEN

Zeichen	Bedeutung
	eingemessener Baumkronentraufbereich und 1,5 m Schutzbereich (Stand vom 15.01.2026)
	fortbestehende Versiegelung in privater Grünfläche
	Versickerungsfläche

STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN



WMS Basemap Raster
© GeoBasis-DE / BKG 2025 - dl-de/by-2-0

Stand: 19. Mai 2026

RECHTSVERBINDLICH AB: ....

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 81 - Blatt 1/2

(Sandkruger Straße) mit örtlichen Bauvorschriften

ja	nein
☒	☐

M.=1:500