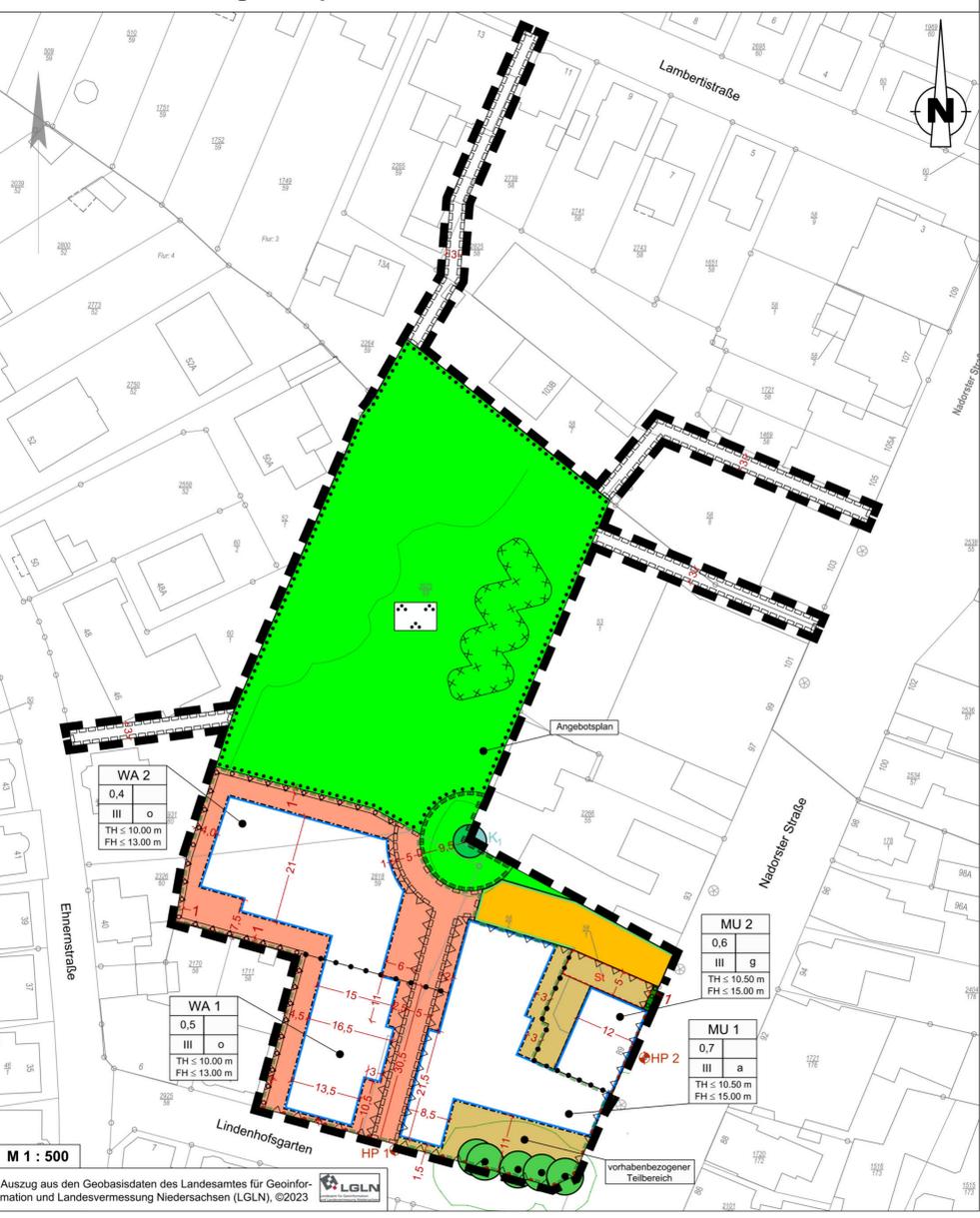


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 67 "Lindenhofgarten" mit Teilbereich Angebotsplan und örtlichen Bauvorschriften



## B - Vorhaben- und Erschließungsplan

Der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 12 Abs. 3 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanbereiches. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Teilen (dargestellt auf den Blättern 1 und 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 67):

- Lageplan,
- Vorhabenbeschreibung,
- Eigentumsverhältnisse,
- Schnitte,
- Ansichten.

Oldenburg, den \_\_\_\_\_

### VORHABENBESCHREIBUNG

**Städtelaufbau/Entwurf:**  
Im Hinblick auf die immer knapper werdenden Bauflächen in zentraler Lage, sieht die Planung vor, die bisher überwiegend eingeschossige Bauweise durch eine mehrgeschossige Bauweise zu ersetzen. Die bisherigen Nutzungen (Epothalle und Gastronomie) wurden ausgeglichen bzw. abgebaut und neuem Quartier mit höherem und vielfältigerem Angebot  $K_{neu}$  entspricht sich dem maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_{A,eq}$  gemäß DIN 4109-1:2019-01 Kapitel 4.4.5 und einem Korrekturfaktor  $K_{korrektur}$  der zu schützenden Raumart nach folgender Berechnungsvorschrift:  
 $R_{neu} = L_{A,eq} + K_{korrektur}$   
Dabei bestimmt sich der Korrekturfaktor für die Raumart gemäß der nachfolgenden Tabelle:

### Schallschutzmaßnahmen

- Innereicht der festgesetzten Flächen für Vorkorkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bautechnische Maß  $K_{neu}$  gemäß DIN 4109-1:2019-01 Kapitel 7.1 für schallschützende Räume gemäß DIN 4109-1:2019-01 Kapitel 8.1 durchzuführen.
- Die gesamte bauliche Maßnahme  $K_{neu}$  ergibt sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_{A,eq}$  gemäß DIN 4109-1:2019-01 Kapitel 4.4.5 und einem Korrekturfaktor  $K_{korrektur}$  der zu schützenden Raumart nach folgender Berechnungsvorschrift:  
 $R_{neu} = L_{A,eq} + K_{korrektur}$   
Dabei bestimmt sich der Korrekturfaktor für die Raumart gemäß der nachfolgenden Tabelle:

Raumart	Korrekturfaktor $K_{korrektur}$ in Dezibel
Bewohnen in Mehrfamilienhäusern und Siedlungen	5
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Obergeschossräume in Betriebswohnungen, Unterirdischer Bereich	10
Bürosräume und Arztpraxen	15

Der für das jeweilige Bauvorhaben anzunehmende Außenlärmpegel  $L_{A,eq}$  ist die Anlage 1 (Maßgeblicher Außenlärmpegel Tagesstrom) zu entnehmen. Für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist der Außenlärmpegel  $L_{A,eq}$  der Anlage 2 (Maßgeblicher Außenlärmpegel Nachtstrom) anzusetzen, sofern dieser der Außenlärmpegel des Tagesstroms übersteigt.

Vorkorkungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einen Neubau gleichkommen auszuführen.

Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiesysteme, Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungs- beziehungsweise im Bauantragverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausschließliche Lärmnachweis im Einzelmaß gemäß DIN 4109-1:2019-01 nachzuweisen.

(2) Für schallschützende Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können muss gem. § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB die erforderliche Gesamtschallschuldung der Außenlärmpegel zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, schrittweise werden, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann. Diese bauliche Maßnahme ist für alle Fassaden mit einem nach DIN 18055 ermittelten Beaufschlagungsgrad  $\geq 45$  Dezibel (dB(A)) nachts erforderlich. Betroffen sind alle Flächen, in denen der maßgebliche Außenlärmpegel für den Nachtstrom der Anlage 2 über 68 dB(A) liegt.

(3) In urbanen Gebieten sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkorkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB Außenvorhänge (Terrassen, Balkone, Loggien) ohne zusätzliche schallschützende Maßnahmen unzulässig, sofern der maßgebliche Außenlärmpegel über 68 dB(A) für den Tagesstrom nach Anlage 1 liegt. Die schallschützende Maßnahme für den Außenbereich ist aus durchsichtigem Material auszuführen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel mindestens auf 67 dB(A) gesenkt wird.

(4) In allgemeinen Wohngebieten sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkorkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB Außenvorhänge (Terrassen, Balkone, Loggien) ohne zusätzliche schallschützende Maßnahmen unzulässig, sofern der maßgebliche Außenlärmpegel über 63 dB(A) für den Tagesstrom nach Anlage 1 liegt. Die schallschützende Maßnahme für den Außenbereich ist aus durchsichtigem Material auszuführen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel mindestens auf 63 dB(A) gesenkt wird.

(5) Maßnahmen zum Klimaschutz

(1) Bei der Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche von Dächern mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten. Abzulehnen sind notwendige schallschützende, Flächen für Belichtung, die Dachflächen von Dachböden sowie notwendige Bereiche zur Dachreife und zum Nachbarbau, die gegebenenfalls freigehalten werden müssen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23 BauGB).

(2) Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden von weniger als 15 Grad sind zu begrünen. Die Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 12 Zentimeter zu versehen und extern zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet ist. Zu verwenden sind reife, trockenheitsresistente Pflanzen (zum Beispiel Gräser, bodendeckende Gelebe oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzergüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen sind zulässig, wenn sie dem Naturerlebnis dienen und untergeordnet sind. Bei Anlagen, die als Grünflächen dienen, sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom jeweiligen Bauherr nachzuführen. Die Anlage als Grünfläche wird nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufkantung von Modulen zur Nutzung solarer Energie. (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

(3) Bei der Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien zu treffen (gem. § 9 Absatz 1 Nummer 23 BauGB).

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

(1) Die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 b) BauGB als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der tatsächlich überbauten Fläche zwischen Schutzabstandes von 1,50 Meter sind zum Schutz des Wurzelbereichs Aufschüttungen, Abgrabungen und andere Bodenveränderungen, Grabenveränderungen oder -verfüllungen, Verlagerungen des Grundwasserstandes, Veränderten und sonstiger Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzeloberfläche beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungsmaßnahme, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung von Leitungen, Wegen und sonstigen Anlagen. Oberirdische Versorgungs- und Fahrdrahtleitungen sind in einem Abstand von 2,50 Meter zur Stammesoberfläche, wenn bei Eingriffen in den Wurzelbereich, der Baumstamm durch baugelagerte, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sichergestellt ist. Weiterhin ist eine ökologische Baubegleitung unter Hinzurechnung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Bäume zu gewährleisten. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Bearbeitung der Grundfläche dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. MAB 1:19 und DIN 19200 vorzusehen. Weiterhin ist die zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumriffs zu berücksichtigen. Abgibtige Bäume sind am Standort durch Neuanpflanzungen von standortstimmigen Laubbäumen auszugleichen. Bei Neuanpflanzungen muss die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe mindestens 10 Quadratmeter betragen.

(2) Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gemäß § 9 Absatz 6 BauGB sind zum Schutz des Wurzelbereichs des nachrichtlich dargestellten Baumes auf dem angrenzenden Flurstück Aufschüttungen, Abgrabungen und andere Bodenveränderungen, Verlagerungen des Grundwasserstandes, Veränderten und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzeloberfläche beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrsicherungsmaßnahme, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung von Leitungen, Wegen und sonstigen Anlagen sowie die Herstellung von notwendigen Einleitungsanlagen. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich nicht vermeiden lassen, ist der Baumstamm durch baugelagerte, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Weiterhin ist eine ökologische Baubegleitung unter Hinzurechnung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Bäume zu gewährleisten. Während der Bauarbeiten und am Standort der Kronenarbeiten ist zulässig ein Schutzabstandes von 1,50 Meter Baumschutzzone aufzuweisen. Die Baumschutzzone muss mit ortsfester Holzzaune mit einer Höhe von mindestens 2 m und mindestens 4 Querlaten und einer Dicke der Pfähle von mindestens 10 Zentimeter herzustellen.

(3) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a) BauGB ist eine Schnittlinie aus Laubbäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Harleibuche (*Carpinus betulus*), Roter Hainbuche (*Coma sanguinea*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweifelhafte Weidling (*Crataegus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Eurosta europaea*), Weissdorn (*Rosa rugosa*), Heister, zweimal verpflanzt, mindestens 120 Zentimeter Höhe. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgibtige sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

(4) Innerhalb des Geltungsbereiches ist bei oberirdischen Einleitungsanlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB vier Einleitungsätze ein durchwurzelbarer Laubbau in maximal 3,00 Meter Entfernung zu den Stützblenden anzupflanzen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die standortgerechte, unterirdische Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 10 Quadratmeter betragen. Abgibtige Gelebe sind durch entsprechende Neuanpflanzungen auf dem Grundstück zu ersetzen. In den Kronenbereich der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschritte der Leitbäume der Bäume sind nicht zulässig. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden: Stieleiche, Traubeneiche, Eibische, Schwarzerle, Birke, Harleibuche, Rotbuche, Feldahorn; 3 mal verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 Zentimeter.

(5) Innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a) BauGB mit überlagernder Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gem. § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB ist der vorhandene Grünbestand zu erhalten, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgabe oder Beseitigung sind auf dem Grundstück selbst auf dem Eingriffsvorbehalt zu verzichten. Zugunsten der Erschließung über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Eingriffe in diese Grünbestände zulässig, die adäquat auf der festgesetzten Grünfläche zu ersetzen sind.

(6) Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und der allgemeinen Wohngebiete sowie der festgesetzten Wohngebiete mit besonderer Zweckbestimmung "Planplatz" sind Stellplätze mit ihren Zufahrten als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entlastung von Boden, Natur und Landschaft auszuscheiden mit wasserunempfindlichen Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schottersteinen, Kies-Splittabdeckung, haftverfestigte Pflaster etcetera) zu befestigen (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB).

### Maß der baulichen Nutzung

(1) Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen baulicher Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche (Teilgaragen) durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (gemäß § 9 (1) Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 6 BauVO und § 19 Absatz 4 Satz 3 BauVO).

(2) Innerhalb des urbanen Gebietes 1 und 2 ist die zulässige Grundfläche oberhalb durch die in § 19 (4) Satz 3 BauVO beschriebenen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (gemäß § 9 (1) Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 6 BauVO und § 19 Absatz 4 Satz 3 BauVO).

(3) Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbegrenzungen (gemäß § 9 (1) Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Absatz 4 Satz 3 BauVO):  
Obere Begrenzung:  
Fischhöhe (FH) über Finkante  
Trafhöhe (TH) Sockelkante zwischen dem Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut  
Untere Begrenzung:  
Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2: 8,20 Meter über Normalhöhennull (Höhe der Gehweges an der Lindenhofgarten, eingemessener Höhenbezugspunkt 1)  
Für die festgesetzten urbanen Gebiete 1 und 2: 8,35 Meter über Normalhöhennull (Höhe des Gehweges an der Nadorster Straße, eingemessener Höhenbezugspunkt 2)

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etcetera) ist zulässig, für Sendee- und Telefontürme gilt die bestimmte Fischhöhe als oberes Höchstmaß.

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstände

(1) Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete ist ein Vorhaben bis zu 1,3 Meter über die festgesetzte Baugrenze für Terrassen, Balkone und Loggen auf einer Gesamtfläche je Fassade von maximal 14 Meter zulässig (gemäß § 23 (3) Satz 2 BauVO).

(2) Bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberflächen (Teilgaragen) sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig (§ 23 Absatz 5 BauVO).

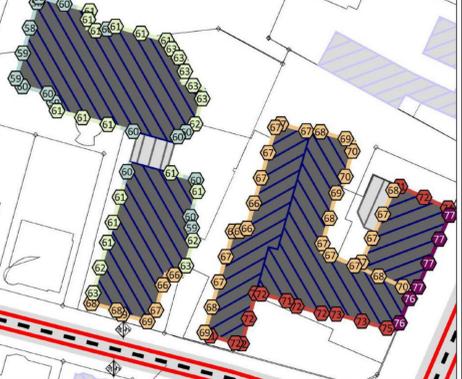
(3) Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit 22 (4) BauVO festgesetzten abweichenden Bauweisen im urbanen Gebiet 1 (MU 1) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß Niedersächsischer Bauordnung bzw. dem nachstehenden Festsetzen und einer Länge von höchstens 50 Meter zulässig. Gegenüber der südlichen Grenze des Flurstück Gemarkung Oldenburg, Flur 4, Flurstück 2811 (Nadorster Straße 89) ist kein seitlicher Grenzabstand erforderlich.

(4) Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (Haus A) sind folgende Unterschreitungen der bauordnungsrechtlichen Teilen der Abstandsflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB zulässig (Mindestabstand von 3,00 Meter zulässig):  
- bis zu 0,47 H (H = Höhe) gegenüber Flurstück Gemarkung Oldenburg, Flur 4, Flurstück 2925/58 (Lindenhofgarten),  
- bis zu 0,25 H (H = Höhe) gegenüber dem urbanen Gebiet 1,  
- bis zu 0,44 H (H = Höhe) gegenüber Flurstück Gemarkung Oldenburg, Flur 4, Flurstück 561 (Nadorster Straße 89),  
- bis zu 0,3 H (H = Höhe) gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet 1.

(5) Innerhalb des Geltungsbereiches sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 6 BauVO und § 23 Absatz 5 BauVO).

(6) Innerhalb der festgesetzten Baugruben sind Nebenanlagen zum Sammeln von Abfall, Abfahrräumen und Abfallbehälter nur als eingebaute, baulich untergeordnete Nebenanlage gem. § 14 Absatz 1 Satz 3 BauVO zulässig (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 6 BauVO und § 23 Absatz 5 BauVO).

## Anlage 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel tags nach DIN 4109-1 und -2



## Anlage 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel nachts nach DIN 4109-1 und -2



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 (3) NbuVO) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 67

**Fassaden:**  
Mindestens 20 Prozent der Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen, in der Pflanzung sind mindestens 5 Trieben, aus der nachstehenden Liste fächtig und dauerhaft zu begrünen und aufrecht zu erhalten. Die Pflanzen sind in einem Abstand von einem Meter zur Pflanzzone mit mindestens 1 Kubikmeter durchwurzelbarem Raum zu setzen. Ausnahmen von der Fassadebegrünung und Begrünung sind für Fassaden, die der Energiegewinnung dienen, zulässig. (§ 84 (3) Satz 1 NbuVO)

<i>Eurostium forficatum redans</i>	Klebergelbe
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wandgelbe
<i>Celastrus orbiculatus</i>	Baumwürger
<i>Fallopia aedulis</i>	Schlingrosenblau
<i>Purpurella</i>	Wilder Wein
<i>Vitis vinifera</i>	Echte Weinrebe
<i>Clematis montana</i>	Ameisen-Waldrebe
<i>Clematis vitiflora</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Alexia ginate</i>	Alexia
<i>Wistaria</i>	Stülpbohne
<i>Lonicera capullatum</i>	Klebergelbe
	Kletterrose

**Einfriedungen:**  
Im Bereich der straßenanliegend nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen nur aus folgenden Materialien oder aus einer Kombination dieser Materialien zulässig:  
a. Schichtenverputz  
b. transparente, senkrecht gegliederte Metallzaune.  
c. Laub-Häcker (Pflanzungen entsprechend technischer Festsetzung § 7 Absatz 3)

Einfriedungen, die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, dürfen eine Höhe von 1 Meter über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstückskante, nicht überschreiten. Diese Höhenbegrenzung gilt für Hecken. (§ 84 (3) Satz 1 Nummer 3 NbuVO)

**Gestaltung der nicht überbauten Flächen:**  
Nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind ausschließlich als Rasen-, Stauden- oder Gehäufische oder als Nutzrasen (Obst-Gehäuf-Bümlerarten) gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Toie Materialien (wie zum Beispiel Kies, Schotter oder Felle) und jegliche Form der baulichen Verriegelung (Rasengittersteinen, Pflastersteine oder Antriebe) sind nicht zulässig. (§ 84 (3) Satz 1 Nummer 6 NbuVO)

**Einleitungsätze:**  
Es sind 0/2,5 Personenverkehrsanlagen-Stellplätze zu Wohnung nachzuweisen. (§ 84 (1) Nummer 2 NbuVO)

**Hinweis:**  
Es gilt die Gestaltungssatzung für Werbeanlagen an Haupt- und Ausfallstraßen der Stadt Oldenburg (Oldb) vom 27. Mai 2016.

**Ordnungswidrigkeit:**  
Ordnungswidrigkeit handelt, wer in dieser Satzung genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 84 NbuVO).

Oldenburg (Oldb), den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäße, Holzgegenstände, Scherben eines zufällige Bodenverfallsens u. Steinwerkzeuge, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Absatz 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDStDG) meldungspflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Oker Straße 15, 26121 Oldenburg, Telefonnummer 044 7799210 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Absatz 2 des NDStDG 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 Baufriedrungsbaufriedrungsmaßnahme ist während des Fortführungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist der unzulässig in der Zeit von 30. September, sofern Gebäude oder Bäume abgebrochen, auf den Baubereich gesetzt oder beseitigt werden oder Rückzüge zurückgezogen oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum von 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor vorliegende entsprechende Nachweise der Unterbehörde auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

3. Vor Anlage der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage ist in Anbindung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine orientierende Untersuchung für den Wirkungspfad Boden-Mensch mit der bodenschützenden Nutzungskategorie Park- und Freizeitanlage durchzuführen.

4. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Bestimmung des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 41 BNatSchG vorzusehen für besonders geschützte und bestimme andere Tier- und Pflanzenarten zu beachten.

5. Für die Pflanzung sowie zum Landschaft für Geoformation und Landesvermessung Sonderungen eine Luftbildauswertung durchgeführt. Überwiegend sind in Planblättern keine Kamplitrabestimmungen. Es wurden keine Nachfragen durchgeführt. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche befindet sich in dem als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen Kamplitrabestimmungen sind, gekennzeichneten Bereich ein Spitzgraben. Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kamplitrabestimmungen. Die Fläche wurde nicht geprüft. Vor Anlage der Grünfläche sollte eine Kamplitrabestimmung durchgeführt werden. Generell gilt, sollten bei Erdarbeiten Kamplitrabestimmungen (Granaten, Bombenringelgänger, Panzertrablasten, Mimen etc.) gefahren werden, ist umgehend die zuständige Polizeistation, das Ordnungsamt oder die Kamplitrabestimmungsdienststelle des Landesamtes für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen benachrichtigen.

6. DIN Normen: Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg eingesehen werden.

7. Rechtshinweise:  
Bauordnungsplan (BauOB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 Nummer 394) geändert worden ist,  
Bauordnungsverordnung (BauOV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 Nummer 178) geändert worden ist,  
Planzeichengesetz 1990 (PlanZG 90) 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I Seite 58), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (Bundesgesetzblatt I Seite 1802) geändert worden ist,  
Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 46 - Vorschrifteninformationssystem 2107-2), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 289),  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoVerfG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 57 - Vorschrifteninformationssystem 2010-2), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2024 Nummer 9).

zu erhaltender Einzelbaum

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Flächen für Stellplätze

mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

Fläche für Vorkorkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG)

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen/Kampfmitteln belastet sind

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Grenze des vorhabenbezogenen Teilbereiches

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

WA Allgemeine Wohngebiete (WA)  
MU Urbane Gebiete (MU)

GRZ 0,5 Grundflächenzahl  
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
o offene Bauweise  
g geschlossene Bauweise  
a abweichende Bauweise  
FH maximale Fischhöhe  
TH maximale Traufhöhe

Baugrenze  
öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
öffentliche Grünfläche: Parkanlage  
private Grünfläche: Eingrünung

zu erhaltender Einzelbaum  
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Flächen für Stellplätze  
mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

Fläche für Vorkorkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG)

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen/Kampfmitteln belastet sind

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Grenze des vorhabenbezogenen Teilbereiches

### INFORMELLE DARSTELLUNG

geschützter Landschaftsbestandteil (Roskastanie), Stamm außerhalb des Geltungsbereiches mit Koordinaten (K1) im Stammsmittle im Koordinatensystem UTM ETRS 1989 UTM Zone 32N 447690,12, 5889619,44

HP 1 Höhenbezugspunkte (formal gelten die Angaben über Normalhöhennull)  
eingemessener Baumkronenraumbereich (Stand 06. Juli 2023)

1. Verwirklichungsvoraussetzungen:  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Oldenburg, Flur 4, Maßstab 1: 500  
Herausgeber: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungen © 2023, Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regelabteilung Oldenburg/Chopper

Angaben und Planzeichnungen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über die Unterhaltung und Verwalterung Schutzrechte (Umweltrechtsgesetz) geschützt. Die Verwertung für andere als die amtliche Zwecke ist ohne schriftliche Genehmigung des Amtlichen Vermessungswesens und von Standardverfahren ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

2. Die Planzeichnung des Bebauungsplans 67 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die selbstständig bedruckbaren baulichen Angaben sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. PLZ 26120, Stand vom 22.06.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessen einwandfrei. Die Übergangspunkte der neu zu bebauenden Grenzen in der Ortskarte ist einwandfrei möglich.

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro **Diekmann + Mosebach & Partner** Oldenburg Straße 86, 26180 Rastbek, Tel. (04422) 97 79 30 0

Geführt durch die Stadt Oldenburg (Oldb):  
Fachdienstleiter Amtsbau

4. Der Verwaltungsvertrag der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht worden.

5. Der Verwaltungsvertrag der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am bis \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung waren von \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Absatz 2 BauGB veröffentlicht.

6. Der Verwaltungsvertrag der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in