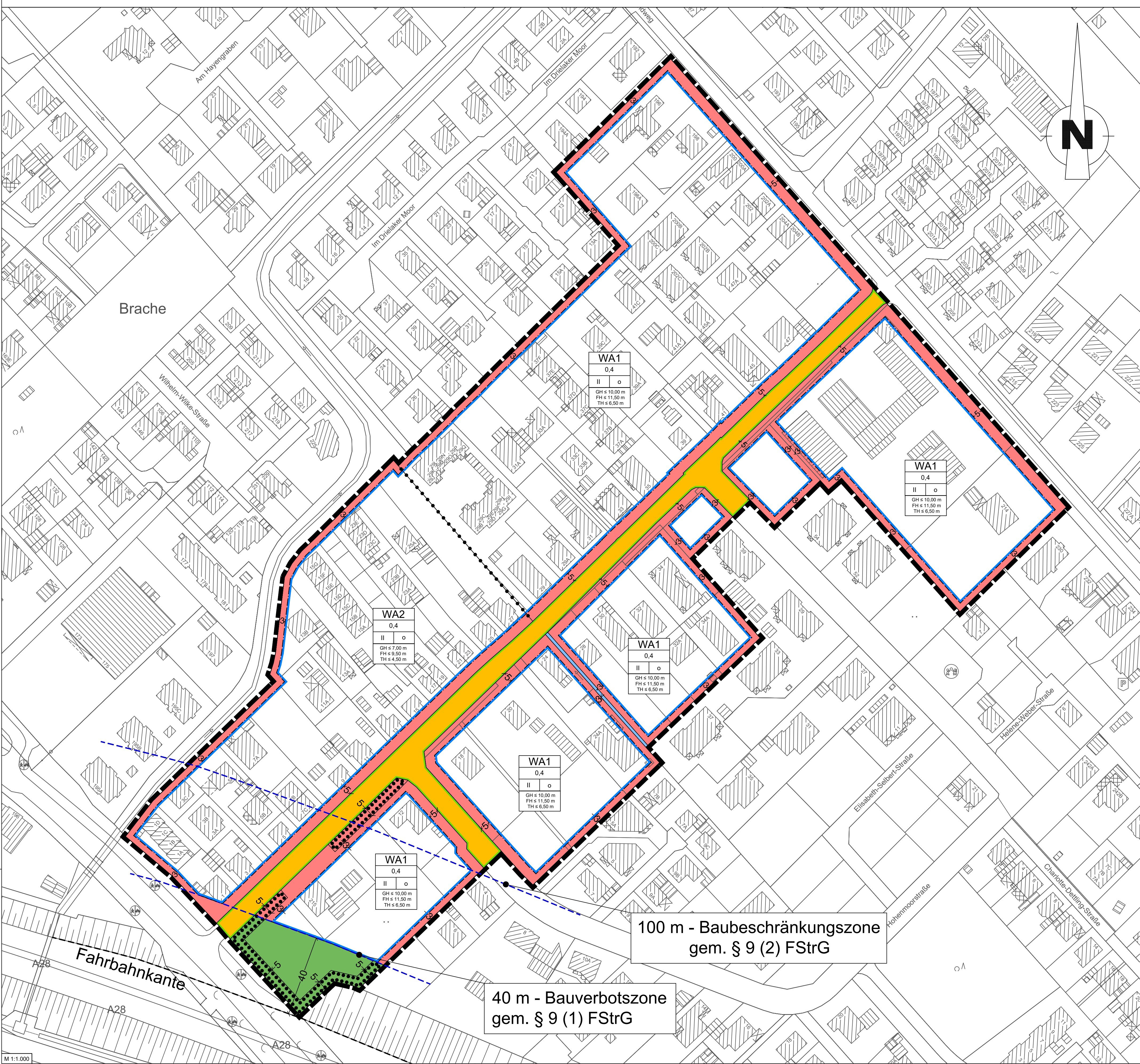


BEBAUUNGSPLAN 852 gem. § 13a BauGB



1. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung xx, Flur xx, Maßstab 1 : 500
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg

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

- Die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften.
- Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenbefugnisse eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 (3) NVermG).

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2026 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Clippenburg

Die Planunterlage 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Helmut Wegner, Offener Straße 40, 26121 Oldenburg.

Oldenburg (Oldb), den _____
öffentl. bestellter Vermessungsingenieur _____

3. Der Bebauungsplan Nr. 852 wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro:
Diekmann - Mosbach & Partner
Regionalplanung - Stadt- und Landschaftsplanung - Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede · Oldenburger Straße 88 · (04422) 977930-0 · www.diekmann-mosbach.de

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

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes 852 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oldenburg (Oldb), den _____
Stadtbaurätin _____

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes 852 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes 852 und die Begründung haben vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldenburg (Oldb), den _____
Stadtbaurätin _____

6. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 852 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes 852 und die Begründung haben vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Oldenburg (Oldb), den _____
Stadtbaurätin _____

7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan 852 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den _____
Stadtbaurätin _____

8. Der Bebauungsplan 852 wird hiermit ausgearbeitet.

Oldenburg (Oldb), den _____
Oberbürgermeister _____

9. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan 852 ist damit rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den _____
Unterschrift _____

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 10,00 m maximale Gebäudehöhe (GH); obere Gebäudekante als Höchstmaß
FH ≤ 11,50 m maximale Firsthöhe (FH); obere Firstkante als Höchstmaß
TH ≤ 6,50 m maximale Traufhöhe (TH); Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut als Höchstmaß
- Bauweise**
o offene Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsfäche**
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 Wasserfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Präambel
Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. dem § 10 und dem § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) sowie § 64 Absatz 1 Nummer 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Bebauungsplan 852 (Ostweg/Sandweg), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Textliche Festsetzungen
§ 1 Art der baulichen Nutzung
(1) Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 4 und 5 BauNVO gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
§ 2 Maß der baulichen Nutzung
(2) Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe (GH); obere Gebäudekante
Firsthöhe (FH); Obere Firstkante
Traufhöhe (TH); Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesee
Die festgesetzten Höhen können durch technische Anlagen für regenerative Energien überschritten werden.
(3) Innerhalb des Plangebietes sind bei einer Dachneigung von 30° oder mehr die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (TH & FH) einzuhalten. Bei einer Dachneigung mit weniger als 30° gilt die festgesetzte Gebäudehöhe (GH).
§ 3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Grundstück
(4) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) sind höchstens eine Wohnung je mindestens 250 m² Baugrundstück zulässig.

§ 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(5) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 512 und 14 BauNVO nicht zulässig.
§ 5 Stellplätze
(6) Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien so herzustellen, dass das anfallende Regenwasser überwiegend auf ihrer Fläche versickern kann.
Bei Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1m über dem Erdboden) gemäß der Auswahl für klimatorientierte Hausbäume in der Stadt Oldenburg in maximal 3m Entfernung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 m² betragen. Abgibtige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In den Kronenwuchs der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig.
§ 6 Grünordnerische Festsetzungen
(7) Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2b BauGB sind die vorhandenen Elemente und Gehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Während der Erschließungs- und Baugephase sind Schutzmaßnahmen gemäß der Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die in diesen Flächen vorhandenen Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überbauten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen, Bodenversiegelungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtungen oder sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrsicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und sonstiger Anlagen sowie die Herstellung von notwendigen Erschließungsanlagen. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereichen nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch bauliche Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Weiterhin ist eine ökologische Baubegleitung unter Hinzuziehung eines anerkannten Baumsachverständigen zu gewährleisten. Während der Bauphase sind am Rand der Kronenraufbereiche zusätzlich eines Schutzabstandes von 1,50 m Baumschutzzäune aufzustellen. Während der Bauphase sind am Rand der Kronenraufbereiche zusätzlich eines Schutzabstandes von 1,50 m Baumschutzzäune aufzustellen. Abgibtige Bäume sind am Standort durch Neuanpflanzungen von standortheimischen Laubbäumen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 m² betragen.

§ 7 Maßnahmen zum Klimaschutz
(8) Pro angefangenen 250 m² Baugrundstück (beziehungsweise bei kleinerem Grundstück pro Eingang) ist ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen (Stammumfang mindestens 20/25 cm, gemessen 1 m über dem Erdboden). Es sind Baumarten gemäß der Auswahl für klimatorientierte Hausbäume in der Stadt Oldenburg zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen.
(9) Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Die Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 cm zu versehen und 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 zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom jeweiligen Bauherrn 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).
(10) Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind gem. § 9 Absatz 1 Nummer 23b BauGB bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien zu treffen.

HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkleisanlagen, 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, Offener Straße 15, Telefon 0441 / 205706-15 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.
- Die Baufeldröhrung/Baufeldfreimachung ist während des Fortplanungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli 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 Röhrlöcher zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Das Gebiet der Stadt Oldenburg war im Zweiten Weltkrieg Ziel mehrerer Luftangriffe. Das Vorhandensein von unentdeckten Kampfmitteln im Erdbereich innerhalb des gesamten Plangebietes ist deshalb grundsätzlich nicht auszuschließen. Sollen bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bombenblindgänger, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.
- Innerhalb des Geltungsbereichs ist 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)) zu beachten.
- Die Satzung zum Schutz, zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung des Baumbestandes in der Stadt Oldenburg (Oldb) (Baumschutzsatzung) vom 30. Juni 2025 ist zu berücksichtigen.
- 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.
7. 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.
• Planzonenverordnung vom 18. Dezember 1980 (BGBl. 1981 I S. 50), 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).
- Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen und technischen Regelwerke können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

STADT OLDENBURG (Oldb)
DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt 40 - Fachdienst Bebauungsplanung

ÜBERSICHTSPLAN
unmaßstäblich



Stand: VORENTWURF
RECHTSVERBINDLICH AB:
BEBAUUNGSPLAN 852 gem. § 13a BauGB
(Ostweg/ Sandweg)
mit örtlichen Bauvorschriften
ja nein
M. = 1 : 1.000