Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 Absatz 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Bebauungsplan 837 (nördlich Eßkamp / westlich Südbäke), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen:

§ 1
Art der baulichen Nutzung

(1) Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind zulässig:

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.

Ausnahmsweise zulässig sind nur:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

(1) Zahl der Vollgeschosse

Bei Einzelgebäuden, die durch eine zusammenhängende Tiefgarage unterbaut werden, sind Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, nur in Verbindung mit jedem Einzelgebäude rechnerisch zulässig.

(2) Höhe baulicher Anlagen

(2.1) Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf – und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mittig vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

(2.2) In den allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2 und WA 3) gilt als maximale Gebäudehöhe die festgesetzte Firsthöhe.

(2.3) Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen ist nur ausnahmsweise für untergeordnete Dachaufbauten und technische Anlagen um bis zu 1 Meter zulässig.

(3) Stellplätze, Garagen (Carports), Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen mit Ausnahme notwendiger Zufahrten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen nicht zulässig.

(4) Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(4.1) In den allgemeinen Wohngebieten 3 bis 5 (WA 3 – 5) sind die gekennzeichneten privaten Grünflächen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl auf das jeweilige Baugrundstück anzurechnen.

(4.2) Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) darf die zulässige Grundfläche ausnahmsweise durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

§ 3
Bauweise

(1) Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise, aber mit verringerter Gebäudelänge zulässig. Die zulässige Gebäudelänge beträgt in den Gebieten mit der abweichenden Bauweise 1 ($a_1$) maximal 18 Meter und in den Gebieten mit der abweichenden Bauweise 2 ($a_2$) maximal 24 Meter.
Bei Tiefgaragen sind Gebäudelängen nicht beschränkt.

§ 4
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In dem allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist höchstens eine Wohnung je mindestens 125 Quadratmeter Baugrundstück, in den allgemeinen Wohngebieten 3 (WA 3) ist höchstens eine Wohnung je mindestens 175 Quadratmeter Baugrundstück. In den allgemeinen Wohngebieten 4 (WA 4) und dem zentral gelegenen Wohngebiet 5 (WA 5) ist höchstens eine Wohnung je mindestens 230 Quadratmeter Baugrundstück zulässig. In den westlichen gelegenen Wohngebieten 5 (WA 5) ist höchstens eine Wohnung je mindestens 350 Quadratmeter Baugrundstück zulässig,
In Hausgruppen und Reihenhäusern sind höchstens eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

§ 5
Grünordnerische Festsetzungen

(1) Öffentliche Grünflächen

(1.1) In den öffentlichen Grünflächen sind Fuß- und Radwege mit wassergebundener Wegedecke zu den angrenzenden Grünanlagen, dem Spiel- und Bolzplatz und den angrenzenden Wohngebieten zulässig.

(1.2) In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung sind Anlagen für die Regenrückhaltung inklusive der notwendigen Unterhalts- und Wirtschaftswege zulässig. Es ist ein Regenrückhaltebecken anzulegen, dieses ist naturnah zu gestalten und mit flachen Böschungsneigungen im Verhältnis 1 zu 3 bis 1 zu 6 zu versehen.

(1.3) In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung sind innerhalb der mit Wallhecke (WH) gekennzeichneten Bereiche Baum-Strauch-Wallhecken anzulegen. Sie sind in einem Abstand von 10 Meter mit mittelkronigen, heimischen Laubbäumen (Stammumfang mindestens 16/18 Zentimeter, gemessen 1 Meter über dem Erdboden) zu bepflanzen. Es sind mindestens 11 Laubbäume gemäß der nachstehenden Gehölzliste (A): Gehölze für Oldenburg, C: Außenbereichs- und Schutzgebietsbäume (heimische Gehölze) zu verwenden. Zwischen den Bäumen sind einreihig heimische Sträucher (verpflanzter Strauch, mindestens drei Triebe) zu pflanzen, Pflanzabstand 1,5 Meter. Es sind heimische Sträucher (H)-gemäß der nachstehenden Gehölzliste (A): Gehölze für Oldenburg, D: Sträucher (klimatolerant) zu verwenden. Die Wallhecken inklusive der Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

(1.4) In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung sind innerhalb der mit Schutzstreifen (SchS) gekennzeichneten Bereiche entlang der geplanten Baum-Strauch-Wallhecken Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenversiegelungen und die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art, auch solcher, die keiner baulichen Genehmigung bedürfen, unzulässig.

(1.5) In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung ist innerhalb des mit Strauch-Hecke (SH) gekennzeichneten Bereiches eine freiwachsende Strauch-Hecke aus einreihig gepflanzten heimischen Sträuchern (verpflanzter Strauch, mindestens drei Triebe) anzulegen, Pflanzabstand 1,5 Meter. Es sind heimische Sträucher (H) gemäß der nachstehenden Gehölzliste (A): Gehölze für Oldenburg, D: Sträucher (klimatolerant) zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

(1.6) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die als Fläche zum Anpflanzen von Gehölzpflanzungen (GH) gekennzeichnet ist, ist eine freiwachsende Gehölzpflanzung mit kleinen Bäumen in einem mindestens 3 Meter breiten Pflanzbeet zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 80 Prozent Sträucher (verpflanzter Strauch, mindestens drei Triebe) und 20 Prozent Laubbäume (Hochstamm oder Stammbusch, Stammumfang mindestens 20/25 Zentimeter, gemessen 1 Meter über dem Erdboden) zu pflanzen, Pflanzabstand 1,5 Meter. Es sind Gehölzarten gemäß der nachstehenden Gehölzliste (A): Gehölze für Oldenburg D: Sträucher (klimatolerant) und der Auswahlliste für klimatolerante Hausbäume in der Stadt Oldenburg (Gehölzliste B) – Kleine Bäume (5 – 8 Meter Höhe) zu verwenden. Abgänge sind zu ersetzen.

(1.7) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die als kombinierte Fläche zum Anpflanzen von Gehölzpflanzungen (GH) sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnet ist, ist die vorhandene Hecke zu erhalten und mit einer Gehölzpflanzung in einem mindestens 3 Meter breiten Pflanzbeet zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzpflanzung ist aus zweireihig gepflanzten heimischen Sträuchern (verpflanzter Strauch, mindestens drei Triebe) anzulegen, Pflanzabstand 1,5 Meter. Es sind heimische Sträucher (H) gemäß der nachstehenden Gehölzliste (A): Gehölze für Oldenburg, D: Sträucher (klimatolerant) zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

(2) Private Grünflächen

(2.1) Innerhalb der privaten Grünflächen, die als Flächen zum Anpflanzen von Gehölzpflanzungen (GH) gekennzeichnet sind, sind freiwachsende Gehölzpflanzungen mit kleinen Bäumen in einem mindestens 3 Meter breiten Pflanzbeet zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 80 Prozent Sträucher (verpflanzter Strauch, mindestens drei Triebe) und 20 Prozent Laubbäume (Hochstamm oder Stammbusch, Stammumfang mindestens 20/25 Zentimeter, gemessen 1 Meter über dem Erdboden) zu pflanzen, Pflanzabstand 1,5 Meter. Es sind Gehölzarten gemäß der nachstehenden Gehölzliste (A): Gehölze für Oldenburg, D: Sträucher (klimatolerant) und der Auswahlliste für klimatolerante Hausbäume in der Stadt Oldenburg (Gehölzliste B) – Kleine Bäume (5 – 8 Meter Höhe) zu verwenden. Abgänge sind zu ersetzen.

(2.2) Die private Grünfläche, die als Fläche zum Anpflanzen einer Schnitthecke (SchH) gekennzeichnet ist, ist mit Heckenpflanzen (Pflanzhöhe mindestens 80-100 Zentimeter) in einem mindestens 2 Meter breiten Pflanzbeet zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Heckenpflanzen gemäß der nachstehenden Auswahlliste für klimatolerante Hausbäume in der Stadt Oldenburg (Gehölzliste B) zu verwenden. Abgänge sind zu ersetzen.

(2.3) Die private Grünfläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht gekennzeichnet ist, dient als Gewässerräumstreifen (GRS), dessen Breite 5 Meter gemessen von der Böschungsoberkante beziehungsweise den Stämmen der festgesetzten Bäume beträgt. Abgrabungen, Aufschüttungen und die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art, auch solcher, die keiner baulichen Genehmigung bedürfen, sind unzulässig.
Sie ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Haaren-Wasseracht und der Stadt Oldenburg zu belasten.

(3) Erhalt von Einzelbäumen

(3.1) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden.

(3.2) Nicht fachgerechte Kronenschnitte wie Kappungen und die Installation von Leuchtmitteln sind verboten. In der tatsächlich überlaubten Fläche (Kronentraufbereich) zuzüglich eines Schutzabstandes von 1,5 Meter auch von zu erhaltenden Bäumen, die außerhalb des Geltungsbereiches stehen, sind zum Schutz des Wurzelbereichs Aufschüttungen, Abgrabungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Leitungsverlegungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung von Leitungen, Wegen und sonstigen Anlagen sowie die Herstellung von notwendigen Erschließungsanlagen. Soweit sich baumschädliche Maßnahmen wie diese Eingriffe in das Wurzelwerk nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde sicherzustellen. Weiterhin ist eine ökologische Baubegleitung unter Hinzuziehung eines anerkannten Baumsachverständigen zu gewährleisten. Während der Bauphase sind am Rand der Kronentraufbereiche zuzüglich eines Schutzabstandes von 1,5 Meter ortsfeste Baumschutzzäune aufzustellen.

(3.3) Abgängige, zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind am Standort durch Neuanpflanzungen von standortgerechten, heimischen Laubbäumen nach der Pflanzliste (Stammumfang mindestens 20/25 Zentimeter, gemessen 1 Meter über dem Erdboden) nach Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde auszugleichen. Die unversiegelte, durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 Quadratmeter betragen.

(4) Verkehrsfläche

Im Bereich der Planstraße sind insgesamt mindestens 24 standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 20/25 Zentimeter, gemessen 1 Meter über dem Erdboden) zu pflanzen; davon im als Allee gekennzeichneten Bereich mindestens 9 Laubbäume. Es sind die Baumarten der nachstehenden Gehölzliste (A): Gehölze für Oldenburg, A: Straßenbäume in Abstimmung mit dem Fachdienst Stadtgrün zu verwenden. Die Planstraße ist im als Allee gekennzeichneten Bereich als Allee auszubilden. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 Quadratmeter betragen. Das Pflanzbeet ist so herzustellen und zu erhalten, dass dauerhaft eine ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung gewährleistet ist. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In die Kronentraufbereiche der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig.

(5) Stellplätze

(5.1) Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein standortgerechter und klimaangepasster Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 20/25 Zentimeter, gemessen in 1 Meter über Erdboden) in maximal 3 Meter Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Baumarten gemäß der nachstehenden Auswahlliste für klimatolerante Hausbäume in der Stadt Oldenburg (Gehölzliste B) zu verwenden. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 Quadratmeter betragen. Das Pflanzbeet ist so herzustellen und zu erhalten, dass dauerhaft eine ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung gewährleistet ist. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In die Kronentraufbereiche der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig. (Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Absatz 3 Nummer 7 und 8 NBauO)

(5.2) Private Flächen für das Abstellen von vier und mehr Kraftfahrzeugen und deren Zufahrten sind mit einer im ausgewachsenen Zustand mindestens 1 Meter hohen Heckenpflanzung zu umgeben. Es sind Heckenpflanzen gemäß der nachstehenden Auswahlliste für klimatolerante Hausbäume in der Stadt Oldenburg (Gehölzliste B) zu verwenden. Eine Unterbrechung der Hecke für eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,5 Meter und einen zusätzlichen Zugang in einer Breite von maximal 2 Metern ist zulässig. Die Breite der Heckenpflanzbeete muss mindestens 1 Meter betragen. Abgänge sind zu ersetzen.

(6) Baugrundstücke

Pro 250 Quadratmeter Baugrundstück (beziehungsweise bei kleinerem Grundstück pro Eingang) ist ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen (Stammumfang mindestens 20/25 Zentimeter, gemessen 1 Meter über dem Erdboden). Es sind Baumarten gemäß der nachstehenden Auswahlliste für klimatolerante Hausbäume in der Stadt Oldenburg (Gehölzliste B) zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen.

(7) Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen und Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind nur durch mindestens einreihige Hecken aus Heckenpflanzen der Auswahlliste für klimatolerante Hausbäume in der Stadt Oldenburg (Gehölzliste B) – Heckenpflanzen 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. (gemäß § 84 Absatz 3 Nummer 6 NBauO)

(8) Vorgartenzone und Vorgärten

Der Anteil des Grundstücks, der nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt wird, ist ausschließlich als Rasen-, (Blüh-)Wiesen-, Stauden- oder Gehölzfläche gärtnerisch oder als Nutzgarten (Obst-, Gemüse-, Blumengarten) zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Tote Materialien (wie zum Beispiel Kies, Schotter oder Folie) und jegliche Form der flächigen Versiegelung (Rasengittersteine, Fugenpflaster oder Ähnliches) sind nicht zulässig. Die Anlage von Wegen und Zufahrten ist davon nicht betroffen. (Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Absatz 3 Nummer 6 NBauO)

(9) Fassadenbegrünung

Mindestens 20 Prozent der Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 5 Trieben, aus der nachstehenden Auswahlliste für klimatolerante Hausbäume in der Stadt Oldenburg (Gehölzliste B) mit Kletterpflanzen flächig und dauerhaft zu begrünen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzen sind in einem Abstand von 1 Meter in Pflanzbeete mit mindestens 1 Quadratmeter unbefestigtem, durchwurzelbarem Raum zu setzen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden. Bei Mittelhäusern von Hausgruppen kann der zu begrünende Fassadenanteil von Hauptgebäuden auf 10 Prozent reduziert werden. Ausnahmen von der Fassadenbegrünung sind für Fassaden, die der Energiegewinnung dienen, zulässig. Alternativ können „Klimaschutzfassadensysteme" (vertikal angeordnete Pflanzbehältnisse) verwendet werden.

(10) Gründächer

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad zu begrünen. Die Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 Zentimetern zu versehen und mindestens extensiv, besser intensiv, zu begrünen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Es sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter zu verwenden. Dies gilt nicht für Teile der Dachflächen, die durch zulässige Nutzungen der Dachfläche in Anspruch genommen werden (zum Beispiel für Belichtungszwecke) oder für technische Dachaufbauten für Energiegewinnung, Umwandlung oder Speicherung von regenerativen Energien. Die Anlage als Gründach widerspricht nicht der Nutzung als Dachgarten. Die Dachbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten. (Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Absatz 3 Nummer 8 NBauO)

(11) Nutzung von Niederschlagswasser

Zur Gartenbewässerung ist ein Auffangbehälter mit einem Volumen von mindestens 0,5 Kubikmeter je 300 Quadratmeter Grundstücksfläche anzulegen. (Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Absatz 3 Nummer 8 NBauO)

§ 6
Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden müssen bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden (§ 9 Absatz 1 Nummer 23 b BauGB).

Solarenergie (§ 9 Absatz 1 Nummer 23 b)

In den allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden mindestens 50 Prozent der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zur Stromerzeugung auszustatten. Abzuziehen sind notwendige technische Dachaufbauten, Flächen für die Belichtung, die Dachflächen von Dachgauben sowie ein notwendiger Randbereich zur Dachkante und zum Nachbarhaus, der gegebenenfalls freigehalten werden muss.

§ 7
Vorkehrung zum passiven Lärmschutz

(1) Innerhalb der lärmexponierten Gebiete im Plangebiet sind gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB 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.
Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ergibt sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel $L_a$ 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 KRaumart in dB |
|---|---|
| Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | 25 |
| Aufenthalträume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches | 30 |
| Büroräume und Ähnliches | 35 |

(2) Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und 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- beziehungsweise im Bauanzeigeverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109:2018-07 nachzuweisen.

(4) Für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, zum Beispiel durch schallgedämmte Lüftungssysteme, sichergestellt 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 18005 ermittelten Beurteilungspegel > 45 dB(A) nachts erforderlich. Betroffen sind alle Flächen in denen der maßgebliche Außenlärmpegel über 58 dB(A) liegt.

(5) Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel $L_a$ ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) reduziert werden.

§ 8
Schutz gegen Schallimmissionen

Die Fahrbahnoberfläche der Planstraße ist im Bereich der mit einer Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichneten Fläche zwischen Eßkamp und Grabenquerung mit lärmarmem Asphalt (Splittmastix-Asphalt, zum Beispiel SMA5) auszubilden.

§ 9 Gestaltungsvorschriften
(Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Absatz 3 NBauO)

(1) Dach

(1.1) Dachneigung

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur gleichseitig geneigte Dächer zulässig. Andere Dachformen sind hier nur bei untergeordneten Nebengebäuden zulässig.

Ausnahmsweise sind in den allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2 und WA 3) gleichseitig geneigte Dächer in Form eines Pyramidenstumpfes zulässig, wenn der Flachdachbereich der Nutzung von Solaranlagen dient. Die Trauf- und Firsthöhen sind einzuhalten.

(1.2) Dacheindeckung

Für die Eindeckung der geneigten Dächer sind nur nicht glänzende Tonziegel oder Betondachsteine in folgenden Rot-, Grau- und Brauntönen gemäß dem Farbregister RAL 840 HR zulässig: 2001 Rotorange, 2002 Blutorange, 2008 Hellrotorange, 2010 Signalorange, 3000 Feuerrot, 3002 Karminrot, 3013 Tomatenrot, 3003 Rubinrot, 3009 Oxidrot, 3011 Braunrot, 4002 Rotviolett, 4004 Bordeauxviolett, 8004 Kupferbraun, 8012 Rotbraun, 8015 Kastanienbraun, 7012 Basaltgrau, 7016 Anthrazitgrau, 7015 Schiefergrau und 7024 Graphitgrau. Ausgenommen sind Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien (Solardächer) sowie Dächer, die für eine Dachbegrünung vorgesehen sind.

(1.3) Dächer bei Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser)

In den allgemeinen Wohngebieten 4 und 5 (WA 4 und 5) ist je Doppelhaus beziehungsweise je Hausgruppe (Reihenhaus) nur eine einheitliche Dachneigung sowie eine einheitliche Form und Farbe der Dacheindeckung zulässig.

(2) Fassaden/Außenwände

(2.1) Material und Farbgebung

Die Hauptfassaden sind entweder als Putzfassaden in dem Farbspektrum RAL 7032, 7035, 7044, 7047, 9001, 9002, 9010 und 9018 (grau/weiß) oder als Klinkerfassade in dem Farbspektrum RAL 3004 – 3011 (rot), 8019 (braun) oder 7015 – 7022 (grau) auszubilden. Holzfassaden sind zulässig. Korrespondierend zum Material der Hauptfassade sind ausnahmsweise andere Materialien bis zu 30 Prozent Flächenanteil je Fassadenansichtsseite inklusive der Fassadenöffnungen zulässig. Für die Hauptfassaden sind blaue, gelbe, grüne, violette, schwarze und verkehrs- oder signalweiße Materialfarben unzulässig. Spiegelnde, hochglänzende oder glasierte Materialien sind unzulässig

(2.2) Fassaden/Außenwände bei Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser)

Für Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) ist nur ein einheitliches Fassadenmaterial in einer einheitlichen Farbe zulässig.

(3) Anlagen zum Sammeln von Müll

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

(4) Beleuchtung

Die notwendige Beleuchtung von Straßen und Wegen ist mit insektenfreundlicher Beleuchtung auszuführen.

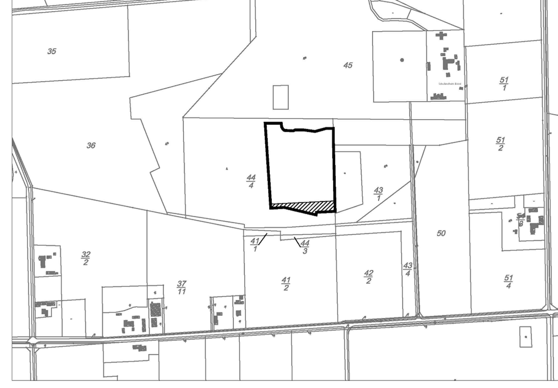
§ 10
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den genannten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO zuwider handelt (§ 80 Absatz 3 NBauO).

Hinweis ohne Normcharakter: Externe Kompensationsfläche

Zur Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe in die Biotoptypen sind Maßnahmen auf einer externen Fläche durchzuführen.

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 44/4, Flur 45, Gemarkung Großenkneten (Ökokonto 54 der Stadt Oldenburg) ist zur Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe, Ackerland zu mesophilem Grünland zu entwickeln. Die Maßnahme wurde von der Stadt Oldenburg im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe bereits durchgeführt.



1: 5.000

## Gehölzliste (A): Gehölze für Oldenburg

| A - Straßenbäume (klimatolerant; für versiegelte Standorte) | | E |
|---|---|---|
| Acer buergerianum | Dreizahn Ahorn | |
| Acer campestre | Feld-Ahorn | X |
| Acer campestre `Elsrijk´ | Feld-Ahorn | |
| Acer monspessulanum | Französischer Ahorn | |
| Acer opalus | Schneeballblättriger Ahorn | |
| Acer rubrum | Rot-Ahorn | |
| Acer x zoeschense 'Annae' | Zoescher Ahorn | |
| Alnus x spaethii | Purpur-Erle | |
| Amelanchier arborea `Robin Hill´ | Felsenbirne | X |
| Carpinus betulus `Fastigiata´ | Säulen-Hainbuche | X |
| Celtis australis | Südlicher Zürgelbaum | |
| Corylus colurna | Baum-Hasel | |
| Fraxinus ornus | Blumen-Esche | |
| Fraxinus pennsylvanica `Summit´ | Rot-Esche | |
| Ginkgo biloba | Fächerblattbaum | |
| Gleditsia triacanthos | Lederhülsenbaum | |
| Gleditsia triacanthos `Skyline´ | Lederhülsenbaum | |
| Liquidambar styraciflua | Amberbaum | |
| Magnolia kobus | Kobus-Magnolie | |
| Malus tschonoskii | Wolliger Apfel | X |
| Ostrya carpinifolia | Hopfenbuche | |
| Parrotia persica | Eisenholzbaum | |
| Quercus cerris | Zerr-Eiche | X |
| Quercus frainetto | Ungarische Eiche | X |
| Quercus palustris | Sumpf-Eiche | X |
| Quercus petraea | Traubeneiche | X |
| Robinia pseudoacacia | gem. Robinie | |
| Sophora japonica | Schnurbaum | |
| Sophora japonica `Regent´ | Schnurbaum | |
| Tilia tomentosa `Brabant´ | Silber-Linde | X |

E = Ersatzbaum mit Kompensationswirkung (hoher Biodiversitätsindex)

| B - Stadtbäume (klimatolerant; für Parks- und Gärten) | | E |
|---|---|---|
| Acer buergerianum | Dreizahn Ahorn | |
| Acer campestre | Feld-Ahorn | X |
| Acer monspessulanum | Französischer Ahorn | |
| Acer opalus | Schneeballblättriger Ahorn | |
| Acer platanoides `Cleveland´ | Spitz-Ahorn | X |
| Acer platanoides `Columnare´ | Spitz-Ahorn | X |
| Acer x zoeschense 'Annae' | Zoescher Ahorn | |
| Amelanchier arborea `Robin Hill´ | Felsenbirne | X |
| Carpinus betulus `Fastigiata´ | Säulen-Hainbuche | X |
| Carpinus betulus `Frans Fontaine´ | Säulen-Hainbuche | X |
| Cornus mas | Kornelkirsche | X |
| Crataegus lavallei `Carrierei´ | Apfel-Dorn | X |
| Crataegus prunifolia | Pflaumenblättriger Weißdorn | X |
| Fraxinus angustifolia `Raywood´ | Schmalblättrige Esche | |
| Fraxinus ornus | Blumen-Esche | |
| Fraxinus ornus `Obelisk´ | Blumen-Esche | |
| Fraxinus pennsylvanica | Rot-Esche | |
| Gleditsia triacanthos `Inermis´ | Lederhülsenbaum | |
| Gleditsia triacanthos `Sunburst´ | Lederhülsenbaum | |
| Magnolia kobus | Kobus-Magnolie | |
| Malus `Evereste´ | Zier-Apfel | |
| Malus tschonoskii | Wolliger Apfel | X |
| Ostrya carpinifolia | Hopfenbuche | |
| Parrotia persica | Eisenholzbaum | |
| Platanus x acerifolia | Platane | |
| Quercus rubra | Amerikanische Eiche | |
| Quercus x hispanica `Wageningen´ | Spanische Eiche | |
| Robinia pseudoacacia `Bessoniana´ | gem. Robinie | |
| Robinia pseudoacacia `Nyirsegi´ | gem. Robinie | |
| Sorbus aria `Magnifica´ | Echte Mehlbeere | X |
| Sorbus domestica | Speierling | X |
| Sorbus intermedia `Brouwers´ | Schwedische Mehlbeere | X |
| Sorbus torminalis | Elsbeere | X |
| Tilia cordata `Greenspire´ | Winter-Linde | X |
| Tilia cordata `Rancho´ | Winter-Linde | X |
| Tilia europaea `Pallida´ | Kaiser-Linde | X |
| Tilia tomentosa | Silber-Linde | X |
| Tilia x euchlora | Krim-Linde | |
| Ulmus hollandica `Columella´ | Säulen-Ulme | |
| Ulmus hollandica `Lobel´ | Stadt-Ulme | X |
| Zelkova serrata `Green Vase´ | Japanische Zelkove | |

E = Ersatzbaum mit Kompensationswirkung (hoher Biodiversitätsindex)

| C - Außenbereichs- & Schutzgebietsbäume (heimische Gehölze) | | E |
|---|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | X |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | X |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle | X |
| Betula pendula | Sandbirke | X |
| Betula pubescens | Schwarzbirke | X |
| Carpinus betulus | Hainbuche | X |
| Fagus silvatica | Rotbuche | X |
| Fraxinus excelsior | Esche | X |
| Malus sylvestris | Holzapfel | X |
| Populus tremula | Zitterpappel | X |
| Prunus avium | Vogelkirsche | X |
| Prunus padus | Gemeine Traubenkirsche | X |
| Quercus petraea | Traubeneiche | X |
| Quercus robur | Stieleiche | X |
| Salix alba | Silberweide | X |
| Salix pentandra | Lorbeerweide | X |
| Salix triandra | Mandelweide | X |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | X |
| Tilia cordata | Winterlinde | X |
| Ulmus glabra | Bergulme | X |
| Ulmus laevis | Flatterulme | X |
| Ulmus minor | Feldulme | X |
| Salix triandra | Mandelweide | X |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | X |
| Tilia cordata | Winterlinde | X |
| Ulmus glabra | Bergulme | X |
| Ulmus laevis | Flatterulme | X |
| Ulmus minor | Feldulme | X |

E = Ersatzbaum mit Kompensationswirkung (hoher Biodiversitätsindex)

| D - Sträucher (klimatolerant) | | H |
|---|---|---|
| Amelanchier laevis | Felsenbirne | |
| Aronia melanocarpa | Apfelbeere | |
| Berberis vulgaris | Berberitze, Sauerdorn | X |
| Cornus mas | Kornellkirsche | X |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | X |
| Cotoneaster multiflorus | Vielblütige Zwergmispel | |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen | X |
| Ligustrum vulgare | Liguster | X |
| Prunus spinosa | Schlehe | X |
| Prunus cerasifera | Kirsch-Pflaume | |
| Rhamnus frangula | Faulbaum | X |
| Rosa arvensis | Feld-Rose | X |
| Rosa canina | Hundsrose | X |
| Rosa glauca | Hechtrose | |
| Rosa multiflora | Vielblütige Rose | |
| Salix purpurea | Purpur-Weide | X |
| Salix caprea | Sal-Weide | X |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | X |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball | X |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball | X |

H = heimischer Strauch

## Gehölzliste (B): Auswahlliste für klimatolerante Hausbäume in der Stadt Oldenburg

**Hinweis**: Die Baumauswahl sollte immer auf den speziellen Standort mit seinen spezifischen Eigenschaften abgestimmt werden! Beratungen dazu bieten entsprechende Fachbetriebe des Garten- und Landschaftsbaus, Baumschulen oder Gartenfachmärkte an.

**Große Bäume (8 - 15 m Höhe) für große Grundstücke**

| Botanischer Name | Deutscher Name | Höhe | Breite | Eigenschaften |
|---|---|---|---|---|
| Acer campestre `Elsrijk´ | Feld-Ahorn | 6 - 12 m | 4 - 6 m | verträgt trockene, arme Böden und hohe Versiegelung, schmaler und gleichmäßiger Wuchs |
| Acer opalus | Schneeballblättriger Ahorn | 8 - 12 m | 5 - 10 m | offene Krone, sehr anpassungsfähig an den Boden, wärmeliebend und hitzeverträglich |
| Gleditsia triacanthos `Sunburst´ | Lederhülsenbaum | 8 - 12 m | 6 - 7 m | gelbgrünes Laub, anspruchslos, ohne Dornen, große Lederhülsen |
| Malus tschonoskii | Wolliger Apfel | 8 - 12 m | 6 - 8 m | schmale Krone, gerader, geringe Schorfanfälligkeit |
| Ostrya carpinifolia | Hopfenbuche | 10 - 12 m | 8 - 10 m | anspruchslos, winterhart, gesund, Früchte dekorativ, langsames Anwachsen |
| Sorbus aria `Magnifica´ | Echte Mehlbeere | 6 - 12 m | 4 - 7 m | kleiner und schmaler als die Art, langsamwüchsig, schöne Blüte und Früchte |
| Sorbus domestica | Speierling | 10 - 15 m | 8 - 12 m | verträgt sommerliche Hitze und Trockenheit, auffällige Blüte, große und essbare Früchte |
| Sorbus intermedia `Brouwers´ | Schwedische Mehlbeere | 9 - 12 m | 4 - 7 m | gerader, durchgehender Stamm, stadtklimafest, windfest, frosthart, schöne Blüte und Früchte |
| Sorbus torminalis | Elsbeere | 10 - 15 m | 7 - 12 m | langsam wachsend, auffällige Blüte, trockenheitsresistent und hitzefest |

**Mittelgroße Bäume (6 - 10 m Höhe) für mittlere bis größere Grundstücke**

| Botanischer Name | Deutscher Name | Höhe | Breite | Eigenschaften |
|---|---|---|---|---|
| Acer buergerianum | Dreizahn Ahorn | 8 - 10 m | 4 - 6 m | schmale Krone, etwas frostempfindlich, neigt zu Frostrissen, spektakuläre Herbstfärbung, auch als Großstrauch |
| Amelanchier arborea `Robin Hill´ | Felsenbirne | 5 - 10 m | 3 - 5 m | früh blühend und angenehm durftend, kleine Krone, auch als Großstrauch |
| Carpinus betulus `Frans Fontaine´ | Säulen-Hainbuche | 8 - 10 m | bis 3 m | deutlich schlanker als Sorte "Fastigiata", in der Jugend Stammrisse nach Spätfrost |
| Fraxinus ornus | Blumen-Esche | 8 - 10 m | 4 - 8 m | kein Eschentriebsterben, schwachwüchsig, nicht für befestigte Flächen, schöne Blüte |
| Magnolia kobus | Kobus-Magnolie | bis 10 m | 4 - 8 m | gute Kronenausbildung, auffallend schöne Blüte, neigt zu Stammrissen |
| Parrotia persica | Eisenholzbaum | 6 - 10 m | 5 - 9 m | attraktive Herbstfärbung, oberflächennahes Wurzelwachstum, keine Überpflasterung, auch als Großstrauch |

**Kleine Bäume (5 - 8 m Höhe) für kleine Grundstücke und Vorgärten**

| Botanischer Name | Deutscher Name | Höhe | Breite | Eigenschaften |
|---|---|---|---|---|
| Acer monspessulanum | Französischer Ahorn | 5 - 8 m | 4 - 7 m | hitze- und trockenheitsverträglich , langsam wachsend, breite Krone, kalkliebend, auch als Großstrauch |
| Acer x zoeschense 'Annae' | Zoescher Ahorn | 5 - 8 m | 5 - 7 m | hitzeverträglich, auffallende Herbstfärbung, oft mehrstämmig, auch als Großstrauch |
| Cornus mas | Kornelkirsche | 4 - 7 m | 4 - 6 m | anspruchslos, kleine Krone, sehr frühe Blüte, auffällige Früchte, auch als Großstrauch |
| Crataegus lavallei `Carrierei´ | Apfel-Dorn | bis 7 m | 5 - 7 m | starke Dornen, im Alter breite Krone, schöne Blüte und dekorative Früchte, auch als Großstrauch |
| Crataegus prunifolia | Pflaumenblättriger Weißdorn | 6 - 7 m | 4 - 6 m | frosthart, windfest, lange Dornen, im Alter breite Krone, schöne Blüte und Früchte, auch als Großstrauch |
| Koelreuteria paniculata | Blasenbaum | 6 - 8 m | bis 5 m | auffallende Blüten, langsam wachsend, schöne Früchte und Herbstfärbung, auch als Großstrauch |
| Malus `Evereste´ | Zier-Apfel | 4 - 6 m | 3 - 5 m | geringe Schorfanfälligkeit, dekorative Früchte, auch als Großstrauch |

**Schmale Bäume (bis 5 m Breite) für schmale Grundstücke oder Reihenhausgärten**

| Botanischer Name | Deutscher Name | Höhe | Breite | Eigenschaften |
|---|---|---|---|---|
| Amelanchier arborea `Robin Hill´ | Felsenbirne | 5 - 10 m | 3 - 5 m | früh blühend und angenehm durftend, kleine Krone, auch als Großstrauch |
| Carpinus betulus `Frans Fontaine´ | Säulen-Hainbuche | 8 - 10 m | bis 3 m | deutlich schlanker als Sorte "Fastigiata", in der Jugend Stammrisse nach Spätfrost |
| Koelreuteria paniculata | Blasenbaum | 6 - 8 m | bis 5 m | auffallende Blüten, langsam wachsend, schöne Früchte und Herbstfärbung, auch als Großstrauch |
| Malus `Evereste´ | Zier-Apfel | 4 - 6 m | 3 - 5 m | geringe Schorfanfälligkeit, dekorative Früchte, auch als Großstrauch |

**Obstgehölze**

| Botanischer Name | Deutscher Name | Höhe | Breite | Eigenschaften |
|---|---|---|---|---|
| Cydonia oblonga Fruchtsorten | Quitten | | | Empfehlenswerte Sorten für Oldenburg sind in der Liste 'Empfehlenswerte Obstsorten für Landschaft und Garten in Weser-Ems' zu finden. Dort sind auch Informationen zu Standortansprüchen und Reifezeitpunkten angegeben. Die Liste kann bei der Stadt Oldenburg über den Fachdienst Naturschutz und technischer Umweltschutz bezogen werden: Telefon 0441 235-2854, umwelt@stadt-oldenburg.de. Alternativ kann zu empfehlenswerten Sorten sowie deren Eigenschaften und Wuchshöhen auch direkt bei spezialisierten Baumschulen beraten werden. Größen: Die Wuchshöhe und -breite hängt von der Sorte ab und kann stark durch Schnittmaßnahmen beeinflusst werden. |
| Malus domestica Fruchtsorten | Äpfel | | | |
| Prunus avium Fruchtsorten | Süßkirschen | | | |
| Prunus cerasus Fruchtsorten | Sauerkirschen | | | |
| Prunus domestica Fruchtsorten | Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen | | | |
| Pyrus communis Fruchtsorten | Birnen | | | |

**Heckenpflanzen**

| Botanischer Name | Deutscher Name | Höhe | Breite | Eigenschaften |
|---|---|---|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | | | verträgt trockene, arme Böden und hohe Versiegelung, schmaler und gleichmäßiger Wuchs |
| Carpinus betulus | Hainbuche | | | in der Jugend Stammrisse nach Spätfrost |
| Cornus mas | Kornelkirsche | | | anspruchslos, kleine Krone, sehr frühe Blüte, auffällige Früchte, auch als Großstrauch |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn | | | verträgt Hitze und Trockenheit, schöne Blüte, essbare rote Früchte |
| Crataegus prunifolia | Pflaumenblättriger Weißdorn | | | frosthart, windfest, lange Dornen, im Alter breite Krone, schöne Blüte und Früchte, auch als Großstrauch |
| Ilex aquifolium 'J. C. van Tol' | Stechpalme | | | immergrün, dekorative aber giftige Früchte, Sorte hat kaum Dornen, frosthart |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster | | | halbimmergrün, späte Bienenweide, schwarze, leicht giftige Beeren, Vogelnährgehölz |

**Kletterpflanzen**

| Botanischer Name | Deutscher Name | Höhe | Breite | Eigenschaften |
|---|---|---|---|---|
| Campsis radicans | Flamenco | | | Haftwurzeln, leicht windender Strauch, starkwachsenden, orange Blüte |
| Clematis in Sorten | Waldrebe | | | Kletterstrauch, benötigt Rankgerüst |
| Hedera helix | Gewöhnlicher Efeu | | | klettert mit Haftwurzeln - vorsicht bei losen Fassadenteilen! Immergrün, späte Blüte für Insekten |
| Hydrangea petiolaris | Kletter-Hortensie | | | Haftwurzeln und leicht schlingend, Sommergrün, flache weiße Blüten (25 cm breit) |
| Lonicera in Sorten | Heckenkirsche | | | Schlinge, benötigt ein Ranggerüst, Sommergrün, verschiedene Blüten Farbe und Anzahl in Gruppe |
| Jasminum nudiflorum | Winter-Jasmin | | | benötigt ein Rankgerüst, immergrün, gelbe Blüten im Winter |
| Polygonum aubertii | Vogelknöterich | | | Schlinge, benötigt Ranggerüst, stark und sehr dicht wachsend, weiße zarte Blüten Juli- Sept |

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksflächen
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
- GR 750 m² – Grundfläche maximal (Quadratmeter)
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH – Traufhöhe als Höchstmaß
- FH – Firsthöhe als Höchstmaß
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- E/D – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- D/H – nur Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig
- o – offene Bauweise
- a – abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Allee – Straßenverkehrsflächen Zweckbestimmung: Allee
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- F+R – Fuß-und Radweg
- P – öffentliche Parkfläche
- priv. – private Straßenverkehrsfläche
- Stellplatz für Abfallbehälter (temporär)
- ö – öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:
- Spielplatz/Bolzplatz
- RRH – Regenrückhaltung
- p – private Grünfläche
- GRS – Gewässerräumstreifen
- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen:
- SchH – Schnitthecke
- GH – Gehölzpflanzung
- zu erhaltende Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- TG – Tiefgarage
- Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Haaren Wasseracht und Stadt Oldenburg zu belastende Flächen
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: lärmarmer Asphalt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

## DARSTELLUNGEN

- RRH – Regenrückhaltebecken, nicht lagegenau
- Traufkante Baumkronen
- 62 dB (A) – zulässiger maßgeblicher Außenlärmpegel
- Rad-/Fußweg, Wirtschaftswege geplant, nicht lagegenau
- WH SchS – Baum-Strauch-Wallhecke (WH) mit Wallheckenschutzstreifen (SchS) geplant, nicht lagegenau siehe § 6 Absatz 4 und 5 der Satzung
- SH – Strauch-Hecke (SH) geplant, nicht lagegenau siehe § 6 Absatz 6 der Satzung

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
- L – Landschaftsschutzgebiet
- ND – Naturdenkmal

## HINWEISE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Novmber 2017 BGBL (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nummer 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nummer 176)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58) (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Seite 1802)
- Die innerhalb der Begründung beziehungsweise in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg eingesehen werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 Niedersächsischem Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Absatz 2 des Niedersächsischem Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, beziehungsweise für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Auf dem Gewässerräumstreifen entlang der Südbäke sind die satzungsmäßigen Bestimmungen der Haaren-Wasseracht zu beachten und einzuhalten.
- Das Gebiet der Stadt Oldenburg war im zweiten Weltkrieg Ziel mehrerer Luftangriffe. Das Vorhandensein von unentdeckten Kampfmitteln im Erdreich innerhalb des gesamten Plangebietes ist deshalb grundsätzlich nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bombenblindgänger, Panzerfäuste, Minen, ecetera) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover, Telefon 0511 - 30245-500 zu benachrichtigen.

1. Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Ohmstede, Flur 20 Maßstab: 1.1.000

Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über amtliche Vermessungswesen von 12.12.2002, Niedersächsische Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl. 2003, Seite 5).

am: ______________ Aktenzeichen: ______________

2. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1.000
**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,**
© 2025 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 18.12.2025 ). 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 ______________

Diplom Ingenieur Helmut Wegner
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Unterschrift ______________ (Siegel)

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Lux-Planung
Im Technologiepark 4
26129 Oldenburg

Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb):

Unterschrift Fachdienstleiter Amtsleiter

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 07.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes 837 (nördlich Eßkamp/östlich Südbäke) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am 10.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadtbaurätin

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am ____________ dem Entwurf des Bebauungsplanes 837 (nördlich Eßkamp/östlich Südbäke) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind vom ____________ bis zum ____________ im Internet veröffentlicht und durch eine andere, leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden. Die Internetseite, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden ebenso wie die alternative Zugangsmöglichkeit am ____________ ortsüblich bekannt gemacht.

Oldenburg (Oldb), den ______________

Stadtbaurätin *) Nichtzutreffendes ändern

6. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am ____________ dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes 837 (nördlich Eßkamp/östlich Südbäke) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen. Der geänderte/ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind vom ____________ bis zum ____________ erneut im Internet veröffentlicht und durch eine andere, leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden. Die Internetseite, die Dauer der erneuten (verkürzten) Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden ebenso wie die alternative Zugangsmöglichkeit am ____________ ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den Änderungen/Ergänzungen abgegeben werden konnten.

Oldenburg (Oldb), den ______________

Stadtbaurätin *) Nichtzutreffendes ändern

7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan 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

8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Oldenburg (Oldb), den ______________

Oberbürgermeister

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

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

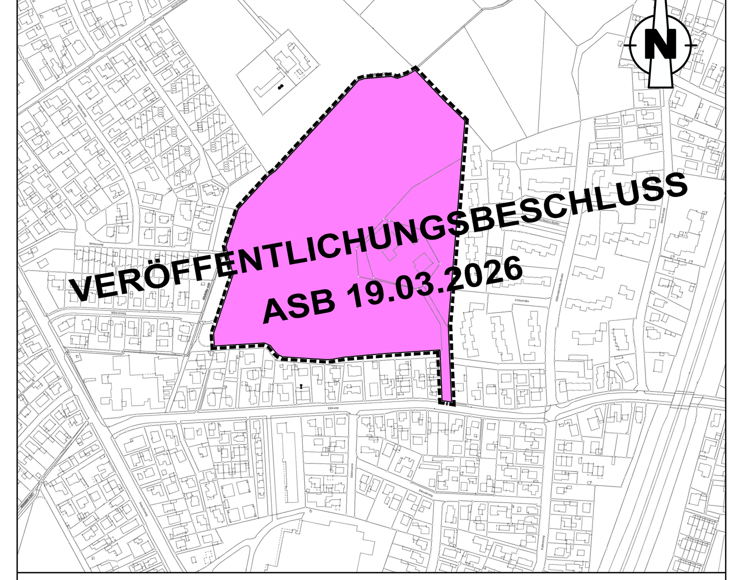
Oldenburg (Oldb), den ______________

Unterschrift

# STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER
Stadtplanungsamt Fachdienst Bebauungsplanung

**ÜBERSICHTSPLAN** **M. 1 : 5000**




Stand: 11.02.2026 **Arbeitsplan**

RECHTSVERBINDLICH AB:.................... **ENTWURF**

# BEBAUUNGSPLAN 837
(nördlich Eßkamp/östlich Südbäke)

mit örtlichen Bauvorschriften ☒ ja ☐ nein

mit städtebaulichem Vertrag ☒ ja ☐ nein

M. 1:1000

1540 x 891