

B - Vorhaben- und Erschließungsplan

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

- Lageplan,
- Vorhabenbeschreibung,
- Etagenansichten,
- Schnitte,
- Ansichten.

Oldenburg, den

VORHABENBESCHREIBUNG

Städtebaulicher 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 (Sporthalle und Gastronomie) wurden ausgelagert bzw. abgebrochen, um hier ein neues Quartier mit Wohnraum und Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zu schaffen.

Die nördlich der Vorhabenplanung gelegene Grünfläche soll als öffentlicher Park umgestaltet werden. Durch ein Geh- und Fahrrecht von der Straße Lindenhofsgarten über das neue Quartier soll der Park gut angebunden sein. Die Nähe zur neuen, ruhiggelegenen Parkanlage stärkt die Attraktivität des Quartiers.

Das geplante Quartier gliedert sich in die drei Gebäude A, B und C, wobei Gebäude A und B miteinander verbunden sind. Die dreigeschossigen Gebäude passen sich in Größe und Höhe an die umliegenden Gebäude an. Unterirdisch unter und zwischen den drei Gebäuden ist eine Parkgarage vorgesehen, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern, Angestellten und Kunden des Ladengeschäftes und Besuch genutzt werden kann. In der Parkgarage sowie im Bereich der Außenanlagen sind verschiedene Systeme für das Abstellen von Fahrrädern vorgesehen. Es sollen Sharing-Systeme für die Stärkung einer nachhaltigen Mobilitätskultur etabliert werden, welche das Potenzial für eine nachhaltige Mobilität in der zentralen Lage heben können.

Nutzungskonzept:

Im Gebäude C ist ein Verbrauchermarkt mit einem Bäckereicafe im Erdgeschoss geplant. In den oberen Geschossen sollen 21 Wohnungen oder eventuell weitere Gewerbeflächen entstehen. In Gebäude A sollen 20 Wohnungen und in Gebäude B 20 Wohnungen entstehen. In der Tiefgarage wird es etwa 50 Personenkraftwagen (PKW)-Stellplätze, darunter 2 Behinderten-Stellplätze und 2 Car-Sharing-Stellplätze geben. Außerdem können in der Tiefgarage zusätzlich etwa 76 Fahrräder und 5 Lastenräder abgestellt werden. Im Außenbereich können weitere 52 Fahrräder geparkt werden.

Äußere Gestaltung:

Das Gebäude C erhält eine großflächig geöffnete Erdgeschossfassade, darüber entsteht eine Lochfassade. Eine partielle Giebelarchitektur ist vorgesehen. Die Gebäude A und B sollen in Putzfassade mit gegliederter Sockelzone und rotem Mansarddach (oben Flachdach) errichtet werden. Die Gebäudeansicht zum Lindenhofsgarten hin wird ebenfalls mit gegliederter Sockelzone und Satteldach errichtet. 20 Prozent der Fassaden werden durch Rankpflanzen begrünt. Es werden einzelne Baukörper mit rückversetzten Gliederungselementen erstellt. Diese Gliederungselemente werden bis ins Dachgeschoss hochgeführt. In der Passage zum Treppenhaus zwischen Gebäude A und B ist eine transparente Verglasungszone vorgesehen.

Erschließungskonzept:

Die Erschließung wird sowohl von der Nadorster Straße aus, als auch vom Lindenhofsgarten erfolgen. Von der Nadorster Straße aus gibt es eine öffentliche Zuwegung bis zum Park über die die Anlieferung für den Nahversorger vorgesehen ist. Die Einfahrt zur Tiefgarage ist von der Straße Lindenhofsgarten aus zu erreichen. Von hier aus führt der Weg zwischen den Gebäuden zu den jeweiligen Eingängen von Gebäude A und B und zum Hintereingang von Gebäude C. Der Eingang zum Nahversorger ist am Vorplatz an der Straßenecke Lindenhofsgarten/ Nadorster Straße.

Entwässerungskonzept:

Das Oberflächenwasser, das oberhalb der Tiefgaragendecke anfällt wird mit Hilfe eines Systems wie zum Beispiel Optigrün gesammelt und in Sammelleitungen einer geschlossenen Rigole zugeführt, um dann gedrosselt in den Mischwasserkanal an der Straße Lindenhofsgarten eingeleitet zu werden. Das anfallende Dachflächenwasser wird ebenso über Sammelleitungen der Rigole zugeführt.

Energiekonzept:

Die Energieversorgung des Quartiers wird entsprechend der jeweiligen Nutzungsanforderungen der unterschiedlichen Nutzungsbereiche in ein zentrales Energiekonzept eingebunden. Es sind Maßnahmen zur Energieeinsparung, Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien geplant, um die klimarelevanten Treibhausgas-Emissionen weitestgehend zu reduzieren. Das Ziel ist der Verzicht auf fossile Energieträger. Dies soll über eine Kombination aus Wärmerückgewinnung aus der Ladeneinrichtung (Kälte), Wärmezeugung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Solarthermie und Photovoltaik erreicht werden.

Außenanlagen und Begrünung:

An der Straßenecke Nadorster Straße/Lindenhofsgarten entsteht durch die neue Bebauung eine Platzsituation vor dem Eingang des Nahversorgers. Die bestehenden Einzelbäume rahmen den Bereich ein und bieten so Aufenthaltsqualität. Direkt angrenzend an das Plangebiet gibt es einen geschützten Landschaftsbestandteil (Rosskastanie), dieser wird erhalten und der Kronentraufbereich nicht überbaut. Für die Einfriedung der Grundstücke und die Abgrenzung zum Park werden Hecken gepflanzt. Die nicht befestigten und nicht bepflanzten Flächen werden als Rasenflächen angelegt. Zudem werden 20 Prozent der Fassaden sowie flach geneigte Dachflächen begrünt.

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem § 10 und dem § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 Absatz 1 Nummer 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan 67 (Lindenhofstraße), bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Art der baulichen Nutzung

(1) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA 2) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind gem. § 1 Absatz 9 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Die gemäß § 4 (3) Nummer 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(2) Innerhalb der urbanen Gebiete (MU 1 und MU 2) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind gemäß § 1 Absatz 9 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Vergnügungsstätten der Unterarten Spiel- und Wettbüros sowie Tankstellen gemäß § 6a (3) BauNVO sind nicht zulässig.

(3) Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sowie innerhalb des festgesetzten urbanen Gebietes (MU 1) sind gemäß § 12 Absatz 3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

(1) Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) 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 BauNVO und § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO).

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

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

Oberer Bezugspunkt:

Firsthöhe (FH): obere Firstkante

Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut

Unterer Bezugspunkt:

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2: 8,20 Meter über Normalhöhennull (Höhe des Gehweges an der Lindenhofsgarten, 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 Sende- und Telefonmasten gilt die bestimmte Firsthöhe als oberes Höchstmaß.

§ 3

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstände

(1) Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete ist ein Vortreten bis zu 1,3 Meter über die festgesetzte Baugrenze für Terrasse, Balkone und Loggien auf einer Gesamtlänge je Fassade von maximal 14 Meter zulässig (gemäß § 23 (3) Satz 2 BauNVO).

(2) Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen (Tiefgaragen) sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig (§ 23 Absatz 5 BauNVO).

(3) Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise im urbanen Gebiet 1 (MU 1) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß Niedersächsischer Bauordnung bzw. den nachstehenden Festsetzungen und einer Länge von höchstens 50 Meter zulässig. Gegenüber der südlichen Grenze des Flurstück Gemarkung Oldenburg, Flur 4, Flurstück 58/1 (Nadorster Straße 89) ist kein seitlicher Grenzabstand erforderlich.

(4) Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (Haus A) sind folgende Unterschreitungen der bauordnungsrechtlichen Tiefen der Abstandsflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 a) BauGB bei einem Mindestabstand von 3,00 Meter zulässig:

- bis zu 0,47 H (H = Höhe) gegenüber Flurstück Gemarkung Oldenburg, Flur 4, Flurstück 2925/58 (Lindenhofsgarten),

- bis zu 0,25 H (H = Höhe) gegenüber dem urbanen Gebiet 1.

(5) Innerhalb des urbanen Gebietes 1 (Haus C) sind folgende Unterschreitungen der bauordnungsrechtlichen Tiefen der Abstandsflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 a) BauGB bei einem Mindestabstand von 3,00 Meter zulässig:

- bis zu 0,44 H (H = Höhe) gegenüber Flurstück Gemarkung Oldenburg, Flur 4, Flurstück 58/1 (Nadorster Straße 89),
- bis zu 0,3 H (H = Höhe) gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet 1.

(6) 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 BauNVO und § 23 Absatz 5 BauNVO).

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

§ 4

Parkanlage

(1) Innerhalb der gem. § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind folgende Nutzungen zulässig:

- begrünte und bepflanzte Flächen,
- Wasserflächen,
- Plätze und Wege aus wasserdurchlässigen Materialien (zum Beispiel Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splittabdeckung, haufwerksporige Pflaster etcetera),
- Geräte für Bewegungsplätze (Spielgeräte, Outdoor-Fitnessgeräte und ähnliches),
- Pavillons und Nebengebäude, die der Parkanlage dienen (insgesamt bis zu 150 Quadratmeter Grundfläche),
- Bänke, Abfallbehälter, Brunnen und ähnliche dem Nutzungszweck einer Parkanlage dienende Einrichtungen,
- über- und unterirdische Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und zum Hochwassermanagement (zum Beispiel Mulden, Rigolen, Speicherblöcke).

§ 5

Schallschutzmaßnahmen

(1) Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß

DIN 4109-1:2018-01 Kapitel 7.1 für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1:2018-01 Kapitel 3.16 durchzuführen.

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

Der für das jeweilige Bauvorhaben anzusetzende Außenlärmpegel L^a ist der Anlage 1 (Maßgeblicher Außenlärmpegel Tageszeitraum) zu entnehmen. Für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist der Außenlärmpegel L^a der Anlage 2 (Maßgeblicher Außenlärmpegel Nachtzeitraum) anzusetzen, sofern dieser den Außenlärmpegel des Tageszeitraums übersteigt.

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

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

(2) Für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können muss gem. § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB 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 geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Diese bauliche Maßnahme ist für alle Fassaden mit einem nach DIN 18005 ermittelten Beurteilungspegel größer 45 Dezibel (dB(A)) nachts erforderlich. Betroffen sind alle Flächen in denen der maßgebliche Außenlärmpegel für den Nachtzeitraum der Anlage 2 über 58 dB(A) liegt.

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

(4) Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen unzulässig, sofern der maßgebliche Außenlärmpegel über 63 dB(A) für den

Tagzeitraum nach Anlage 1 liegt. Die schallabschirmende Maßnahme für den Außenbereich ist aus durchsichtigem Material so auszuführen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel mindestens auf 63 dB(A) gesenkt wird.

§ 6

Maßnahmen zum Klimaschutz

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

(2) Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind zu begrünen. Die Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 12 Zentimeter 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)

(3) Bei der Errichtung von Hauptgebäuden 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 b) BauGB).

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

§ 7

Grünordnerische Festsetzungen

(1) Die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 b) BauGB als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der tatsächlich überlaubten Fläche zuzüglich eines Schutzabstandes von 1,50 Meter sind zum Schutz des Wurzelbereichs Aufschüttungen, Abgrabungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, 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 Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung von Leitungen, Wegen und sonstigen Anlagen. Oberirdische Versiegelungen und Fahrradstellplätze sind in einem Abstand von 2,50 Meter zur Stammmitte zulässig, wenn bei Eingriffen in den Wurzelbereich, der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sichergestellt ist. Zudem ist die

notwendige Absenkung des Grundwasserspiegels für den Bau der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Tiefgarage zulässig, wenn der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sichergestellt ist. Weiterhin ist eine ökologische Baubegleitung unter Hinzuziehung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Bäume zu gewährleisten. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Weiterhin ist die Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege zu berücksichtigen. Abgängige Bäume sind am Standort durch Neuanpflanzungen von standortheimischen Laubbäumen auszugleichen. Bei Neupflanzungen muss die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe mindestens 16 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 Bodenversiegelungen, 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 Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung von Leitungen, Wegen und sonstigen Anlagen sowie die Herstellung von notwendigen Erschließungsanlagen. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Weiterhin ist eine ökologische Baubegleitung unter Hinzuziehung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Bäume zu gewährleisten. Während der Bauphase sind am Rand der Kronentraufbereiche zuzüglich eines Schutzabstandes von 1,50 Meter Baumschutzzäune aufzustellen. Die Baumschutzzäune sind als ortsfeste Holzzäune mit einer Höhe von mindestens 2 m und mindestens 4 Querlatten 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 Schnitthecke aus Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*). Heister, zweimal verpflanzt, mindestens 120 Zentimeter Höhe. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

(4) Innerhalb des Geltungsbereiches ist bei oberirdischen Einstellplatzanlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB je vier Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum in maximal 3,00 Meter Entfernung zu den Stellplätzen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 Quadratmeter betragen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen auf dem Grundstück zu ersetzen. In den Kronenwuchs der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn. Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 Zentimeter.

(5) Innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 b) BauGB mit überlagernder Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gem. § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind auf dem Grundstück adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen. Zugunsten der Erschließung über die festgesetzten

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Eingriffe in diese Gehölzstrukturen zulässig, die adäquat auf der festgesetzten Grünfläche zu ersetzen sind.

(6) Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und der urbanen Gebiete sowie der festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" sind Stellplätze mit ihren Zufahrten als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splittabdeckung, haufwerksporige Pflaster etcetera) zu befestigen (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 (3) NBauO)

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 67

Fassaden

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 Liste flächig und dauerhaft zu begrünen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzen sind in einem Abstand von einem Meter in Pflanzbeete mit mindestens 1 Kubikmeter durchwurzelbarem Raum zu setzen. Ausnahmen von der Fassadengestaltung und -begrünung sind für Fassaden, die der Energiegewinnung dienen, zulässig. (§ 84 (3) Satz 1 Nummer 7 NBauO)

<i>Euonymus fortunei radicans</i>	Kletterspindel
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Celastrus orbiculatus</i>	Baumwürger
<i>Fallopia aubertii</i>	Schlingknöterich
<i>Parthenocissus</i>	Wilder Wein
<i>Vitis vinifera</i>	Echte Weinrebe
<i>Clematis montana</i>	Anemonen-Waldrebe
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Akebia quinata</i>	Akebie
<i>Wisteria</i>	Blauregen
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelieber
	Kletterrose

Einfriedungen

Im Bereich der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen nur aus folgenden Materialien oder aus einer Kombination dieser Materialien zulässig:

- a. Sichtmauerwerk
- b. transparente, senkrecht gegliederte Metallzäune,

c. Laub-Hecken (Pflanzarten entsprechend textlicher Festsetzung § 7 Absatz 3)

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

Gestaltung der nicht überbauten Flächen:

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

Einstellplätze

Es sind 0,75 Personenkraftwagen-Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. (§ 84 (1) Nummer 2 NBauO)

Hinweis:

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

Ordnungswidrigkeiten

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

Oldenburg (Oldb), den _____

Oberbürgermeister

HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Absatz 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Telefonnummer 0441/7992120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Absatz 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, beziehungsweise für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums 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 Röhrichte 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.

3. Vor Anlage der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde eine orientierenden Untersuchung für den Wirkungspfad Boden-Mensch mit der bodenschutzrechtlichen Nutzungskategorie Park- und Freizeitanlage durchzuführen.

4. 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.

5. Für das Plangebiet wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen eine Luftbilddauswertung durchgeführt. Überwiegend wird im Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurden keine Sondierungen durchgeführt. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche befindet sich in dem als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen/ Kampfmitteln belastet sind, gekennzeichneten Bereich ein Splittergraben. Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel. Die Fläche wurde nicht geräumt. Vor Anlage der Grünfläche sollte eine Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Generell gilt, sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bombenblindgänger, Panzerfäuste, Minen et cetera) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation 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. Rechtsgrundlagen:

·Baugesetzbuch (BauGB) 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 I Nummer 394) geändert worden ist.

·Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 I Nummer 176) geändert worden ist.

·Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I Seite 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (Bundesgesetzblatt I Seite 1802) geändert worden ist.

·Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 46 - Vorschrifteninformationssystem 21072 -), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 289).

·Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 576 - Vorschrifteninformationssystem 20300 -), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2024 Nummer 9).