Aufgrund des § 1 Abs. 13 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diese Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-273, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes mit max. 1 300 m² Verkaufsfläche und eines Lebensmittel-Discountmarktes mit max. 800 m² Verkaufsfläche, die nur im Erdgeschoss zulässig sind.

Darüber hinaus sind zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Schuhe/Lederwaren, Bekleidung und Drogerieartikel bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 300 m². Jeder einzelne Betrieb ist auf eine Größe von 100 m² Verkaufsfläche beschränkt.
2. Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Uhren/Schmuck, Foto/Optik/Tonträger, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Wohnbedarf und Bücher/Schreibwaren bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 200 m². Jeder einzelne Betrieb ist auf eine Größe von 50 m² Verkaufsfläche beschränkt.
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
5. Gebäude für freie Berufe,
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe (im Sinne der BauNVO, § 4 Abs. 3.) zugelassen werden.

§ 2

Auf den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz (P) sind alle Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die mit der Zweckbestimmung vereinbar sind. Die öffentliche Parkplatzfläche soll auch dem stadtteilbezogenen, periodisch stattfindenden Wochenmarkt dienen.

§ 3

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in max. 3,00 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss mind. 16 m² betragen.

§ 4

1. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder –verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtungen 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 vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen.
2. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss bei Neuanpflanzungen mind. 16 m² betragen.

§ 5

Im Bereich der festgesetzten Baumreihe entlang der Straße Am Stadtrand ist zur Erschließung des Flurstückes 121/8 eine zusätzliche Zufahrt in einer Breite von 5,00 m zulässig.

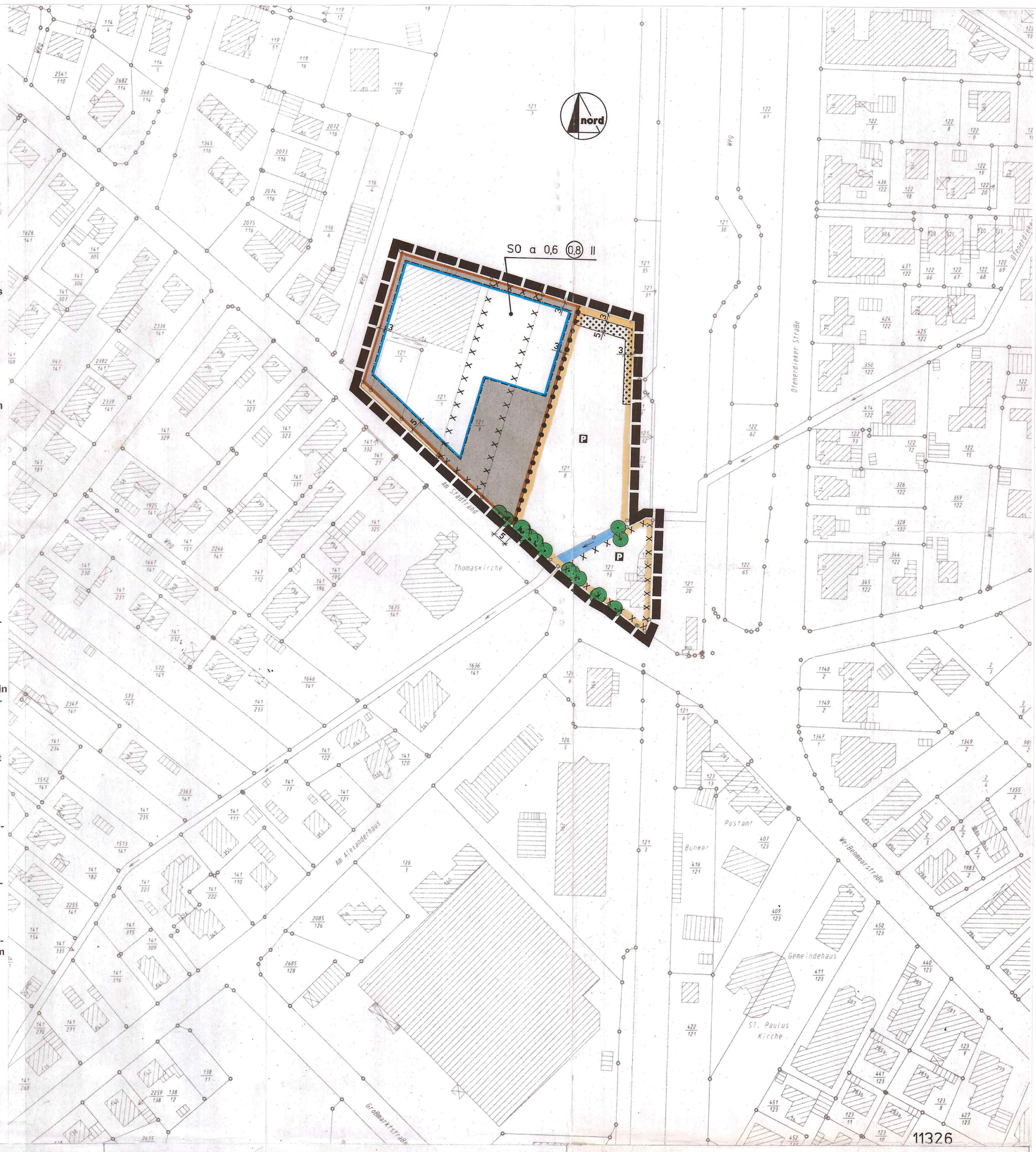
§ 6

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes N-273 treten für den Änderungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, 13.09.2002

Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb) 219



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- SO — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel
- 0,6 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen

Zweckbestimmung:

- P — öffentliche Parkfläche
- Einfahrtsbereich
- Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken
- zu erhaltende Bäume
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung

HINWEISE

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 — zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs– und WohnbaulandG v. 22.04.1993

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIA (siehe FNP 1996).
Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder die gezielte Einleitung in den Untergrund ist eine Einleitungserlaubnis erforderlich.

KENNZEICHNUNG

X X X / X X X — Umgrenzung der Flächen für die eine Altlast hier: Bodenverfärbung / Kriegseinwirkungen zu berücksichtigen ist. Es wird eine Oberflächensondierung bzw. baubegleitende Maßnahmen empfohlen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- öffentlicher Wasserzug Verbandsgewässer II.Ordnung Nr. 4.00

---

1 Der Entwurf der Änderung Nr 2 wurde ausgearbeitet vom Fachdienst Stadtplanung und Städtebau der Stadt Oldenburg (Oldb)

Fachdienst-Leiter — Stadtbaurat

Bearbeitet	Prö	01/02
Gezeichnet	Ni	01/02
Geändert	Ni	03/02
Geprüft		Abt.-Leiter

2 Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.12.2001 die Aufstellung der Änderung Nr 2 des Bebauungsplanes N-273 beschlossen
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs 1 BauGB am 19.12.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden

Stadtbaurat

3 Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.02.2002 dem Entwurf der Änderung Nr 2 und der Begrundung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs 2 BauGB beschlossen
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht
Der Entwurf der Änderung Nr 2 und die Begrundung haben vom 26.02.2002 bis 28.03.2002 gemäß § 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Oldenburg (Oldb) den 13.09.2002

Stadtbaurat

4 Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung Nr 2 und der Begrundung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs 3 BauGB beschlossen
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs 1 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben

Oldenburg (Oldb) den

Stadtbaurat

5 Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur 18, Maßstab 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs 3 § 13 Abs 4 § 19 Abs 1 Nr 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.85-Nds. GVBl. S. 187)
Antr.Nr. 11326/2001 am 1.8.1997 Az 23056 Bez. Schl. 34010

6 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Platze vollständig nach
(Stand vom 07.09.2001)
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 14.01.2003

Stadt Oldenburg
Fachdienst Geoinformation, Vermessung und Statistik

7 Der Rat der Stadt hat der Änderung Nr 2 nach Prüfung der Bedenken *) und Anregungen gemäß § 3 Abs 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.05.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begrundung beschlossen

Oldenburg (Oldb) den 13.09.2002

Stadtbaurat

*) Nichtzutreffendes streichen

8 Im Anzeigeverfahren habe ich mit Verfügung (Az) vom heutigen Tage
unter Auflagen/mit Maßgaben *) gemäß § 11 Abs 3 BauGB
ausgenommen für die in der Änderung Nr 1 besonders kenntlich gemachten Teile *)
keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht

Oldenburg (Oldb), den

Genehmigungsbehörde

Unterschrift

*) Nichtzutreffendes streichen

9 Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung vom beigetreten. Die Änderung Nr hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht

Oldenburg (Oldb) den

Stadtbaurat

10 Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 BauGB am 13.09.2002 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekanntgemacht worden

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich

Oldenburg (Oldb) den 13.09.2002

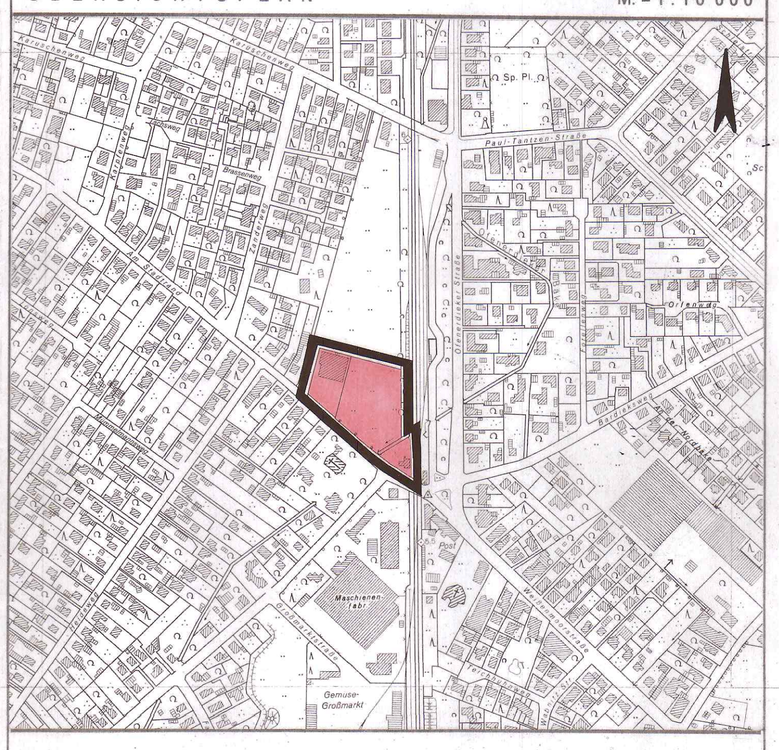
Unterschrift

STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Fachbereich 32 – Fachdienst Stadtplanung und Städtebau

ÜBERSICHTSPLAN — M. = 1 : 10 000



RECHTSVERBINDLICH AB: 13. SEPTEMBER 2002

Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-273

M. = 1 : 1 000

Am Stadtrand / Ofenerdieker Markt