

Textteil der Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 (Ammerländer Heerstraße / ehemalige Netzfabrik)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil A) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) als Satzung beschlossen:

A - Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nm. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

§ 2 Gebäudehöhen

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen bzw. Oberkante Gebäude bei Flachdachgebäuden) ist die öffentliche Verkehrsfläche der Ammerländer Heerstraße (hier Rad- und Fußweg) unmittelbar angrenzend an das Flurstück 109/19 der Flur 14, Gemarkung Eversten (ehemalige Netzfabrik), gemessen jeweils mittig vor dem jeweiligen Gebäudeabschnitt A - D, (s. Vorhaben- und Erschließungsplan) bzw. den Gebäuden E und F.

§ 3 Nebenanlagen

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.

§ 4 Bäume

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überbauten 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 Verkehrsicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen.

§ 5 Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

Die Lärmschutzwand muss im eingebauten Zustand ein Mindestschalldämmmaß von $R_w = 25$ dB aufweisen und darf keine Undichtigkeiten wie Schlitze, Fugen etc. aufweisen, die das Schalldämmmaß mindern. Eine schallabsorbierende Ausführung der Lärmschutzwand ist nicht erforderlich.

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III - V sind für Neubauten bzw. baulichgenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R_{w, res}$) durch die Außenbauteile (Wand, Fensterrahmen, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u. A.	Bürosräume u. A.
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Erforderliches resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils: erf. $R_{w, res}$

Schallschutz von Schlafräumen

An den gekennzeichneten Fassaden sind beim Neubau bzw. baulichgenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die dauerhafte Belüftung von Schlafräumen über Fassadenfenster mit einem Beaufschlagungspegel durch Verkehrslärmwirkung von maximal 50 dB(A) nachts zu ermöglichen (s. Anlage zum Satzungstext).

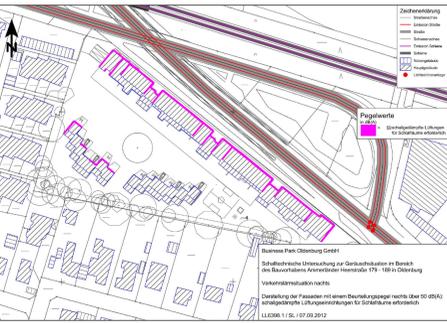
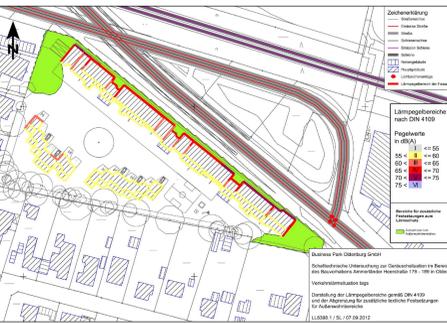
Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien

Im gekennzeichneten Bereich sind Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabsorbierende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabsorbierende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden oder Nebengebäude im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzmaßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken (s. Anlage zum Satzungstext).

§ 6 Bisherige Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 482 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Anlage zum Satzungstext:



B - Vorhaben- und Erschließungsplan

Der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan der Business Park Oldenburg GmbH ist gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Vorhabenbeschreibung
- Lageplan
- Grundrisse
- Ansichten

Oldenburg, 02.01.2013

gez. Schwandner
Oberbürgermeister

L.S.

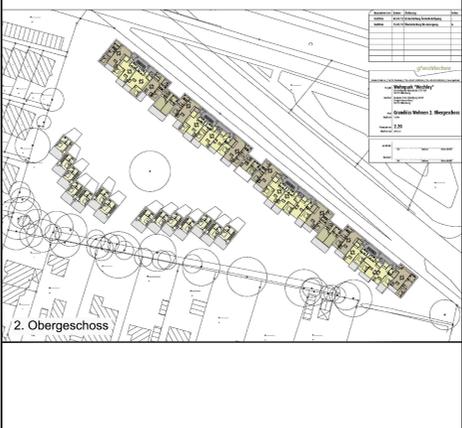
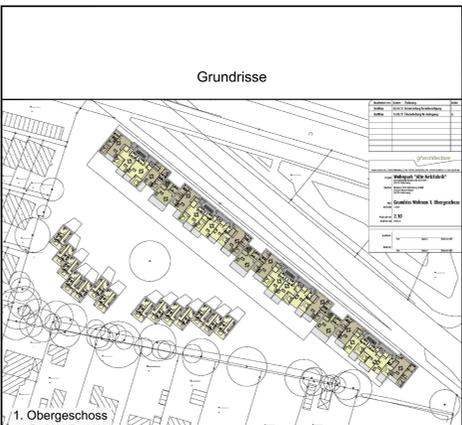
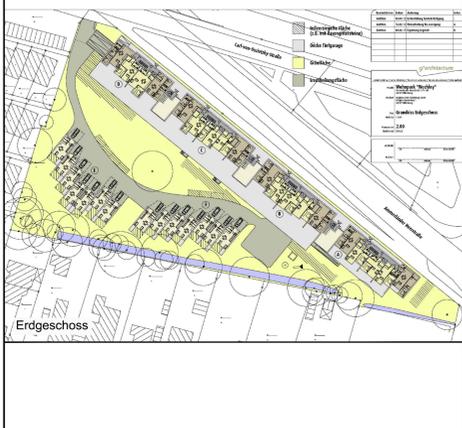
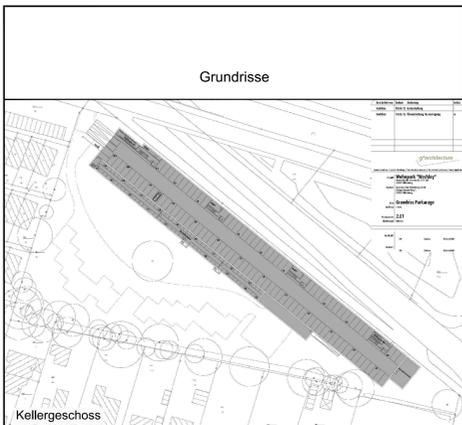
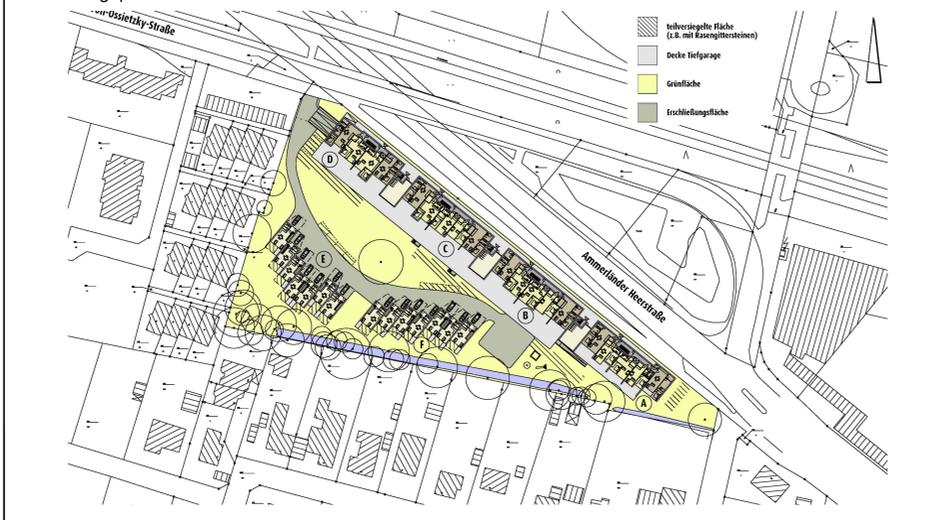
Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2010 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Grunddaten: Dipl.-Ing. Helmut Wegner
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Lageplan



FESTSETZUNGEN DES VORHAEBENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 30 Ammerländer Heerstraße ehemalige Netzfabrik

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in m über an das Plangebiet angrenzenden Fuß- und Radweg der Ammerländer Heerstraße
- H bzw. GH ≤ 17m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Baugrenze** Überbaubare Fläche, nicht überbaubare Fläche
- Private Grünfläche** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- zu erhaltender Einzelbaum**
- Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der Vollgeschosse bzw. Höhen**
- LSW** Lärmschutzwand, Höhe = 1,5 m

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (Wallhecke)

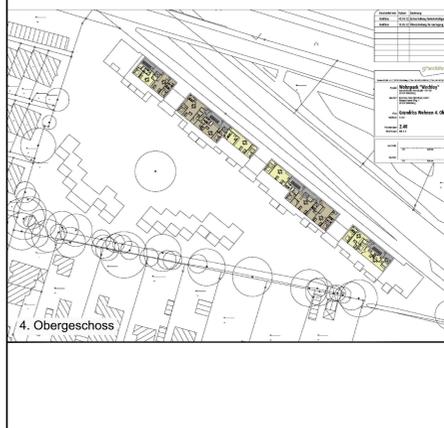
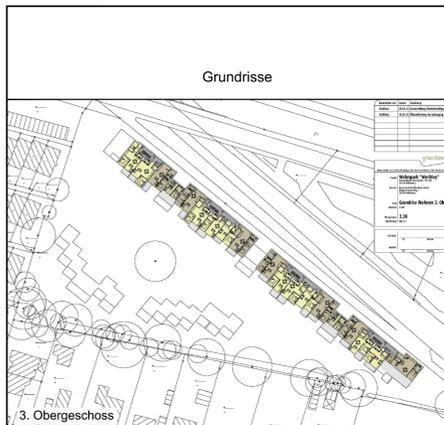
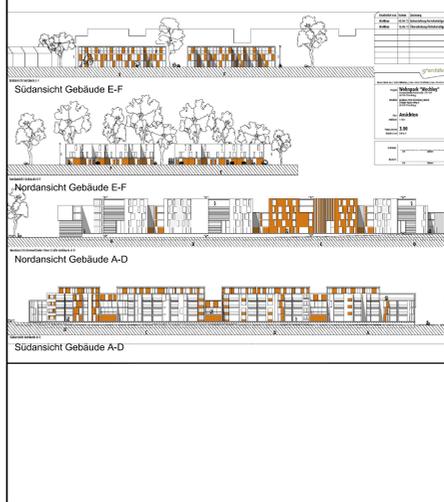
KENNZEICHNUNG

Gebäude A Kennzeichnung der Gebäude/abschnitte
Allstättverdrachtsfläche Nr. 327

HINWEISE

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
Planzecheverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
DIN - Normen Die innerhalb der Begründung bzw. Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können bei der Stadt Oldenburg zu den Öffnungszeiten des Technischen Rathauses eingesehen werden.

Ansichten



1. Verwaltungsverfahren
Kartengrundlage: Gemarkung Flur Eversten 14
Mastab: 1 : 1.000
Erstellungsdatum: Die Verwertung für rechtliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nat. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nr. OStB 2003, Seite 5) am: 02.01.2013

2. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Mastab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
2013
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stichtagsfolgenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.12.2012...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch exakt. Die Übermaßgrenzen der neu zu bebauenden Grenzen in der Ortskarte ist einzuhalten.
Oldenburg, den 02.01.2013
Dipl.-Ing. Helmut Wegner
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Besonderer Ingenieur
gez. H. Wegner, OBVermessung
Unterschrift: L.S.

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 wurde ausgearbeitet von:
NWP Planungsgesellschaft mbH
Estroweg 1
26121 Oldenburg
gez. D. Janssen
Unterschrift: Fachstellenleiter
gez. Ch. Feiler
Amteiler

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 28.07.2011, die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 beschlossen.
Der Aufhebungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.07.2011, urkundlich bekannt gemacht worden.
Oldenburg (Oldb), den 28.07.2011
gez. G. Nielsen
Stadtbaurätin

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 11.06.2012, dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.05.2012, urkundlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben vom 26.07.2012, bis 28.09.2012, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Oldenburg (Oldb), den 28.09.2012
gez. G. Nielsen
Stadtbaurätin

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Dabei wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
Der betroffenen Ortsliste wurde mit Schreiben vom 28.10.2012, Gegenstand zur Stellungnahme bis zum 22.10.2012, gegeben.
Oldenburg (Oldb), den 28.10.2012
gez. G. Nielsen
Stadtbaurätin

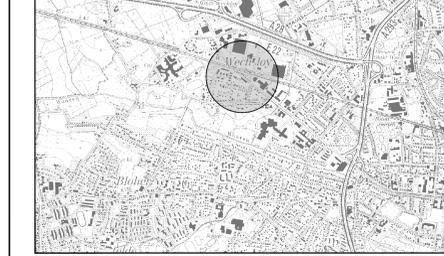
7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.11.2012, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 28.11.2012
gez. Schwandner
Oberbürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 28.01.2013, im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb), den 28.01.2013
gez. Nader
Unterschrift

STADT OLDENBURG DER OBERBÜRGERMEISTER Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

Vorhabenträger:
Business Park Oldenburg GmbH
Drögen-Hasen-Weg 1
26129 Oldenburg

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1:25.000



RECHTSVERBINDLICH AB: 25.01.2013

VORHAEBENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 30 (Ammerländer Heerstraße, ehemalige Netzfabrik) mit örtlichen Bauvorschriften

ja nein M. = 1 : 1.000