

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Oldenburg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil A) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) als Satzung beschlossen.

A – Textliche Festsetzungen

§ 1
Art der Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Errichtung von Wohngebäuden mit Tiefgarage und Außenanlagen.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

§ 2 a
Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

- (1) Die Grundflächenzahl von 0,8 darf für die Zuwegung und Erschließung der beiden Häuser (Weg und Freitreppe) bis auf einen Wert von 0,9 überschritten werden.
(2) Das Geschoss der Tiefgarage ist gemäß § 21a BauNVO nicht auf die maximale Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

§ 2 b
Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die Höhe baulicher Anlagen gilt über Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Stau“ gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mittig vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.
(2) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) muss mind. 4,00 m über NN betragen.

§ 3
Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein 30 m² großer Kinderspielfeld anzulegen.
(2) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anlage einer Tiefgarage und die Errichtung von Außenpfeilen zulässig.
(3) Garagen und offene Kleingaragen (Carports) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet unzulässig.
(4) Nebenanlagen mit Ausnahme von Zuwegungen und Zufahrten sind entlang der öffentlichen Straße „Stau“ in einer Tiefe von 5 m nicht zulässig.

§ 4
Überbauung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche

- (1) Der südöstliche Balkon des Hauses 2 darf in die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, sofern die Unterseite des Balkons eine lichte Höhe von mindestens 4 m über der öffentlichen Verkehrsfläche hat.

§ 5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passiver Schallschutz)

- (1) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ext}) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Aufenthaltsräume in Wohnungen; Unterräume u. A., Büroräume u. A., Erforderliches resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils: erf. R_{w,ext}

- (2) Schallschutz von Schlafräumen und Kinderzimmern: Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes, ist für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlaf- und Kinderzimmer) das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, z.B. durch schalldämmte Lüftungssysteme, sicherzustellen.
(3) Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn in Einzelnachweisen ein ausreichender Schutz belegt wird.

B - Vorhaben- und Erschließungsplan

Der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadthafen-Immobilien GmbH c/o Kubus Projektentwicklung GmbH, Stau 144, 26122 Oldenburg, ist gem. § 12 Abs. 3 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- a) Vorhabenbeschreibung
b) Vorhabenplan mit Lageplan, Schnitten, Ansichten

a): Vorhabenbeschreibung

Einleitung

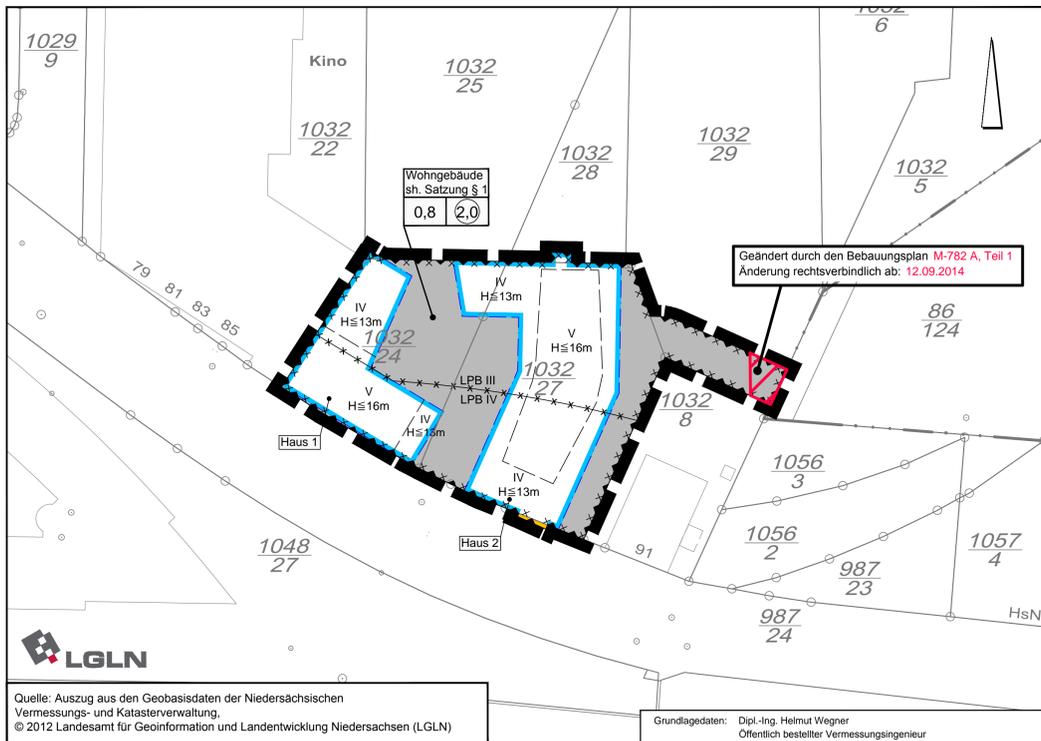
Auf dem Grundstück im Gebiet des alten Stadthafens, welches heute als Parkplatz genutzt wird, soll ein Wohngebäude mit zwei Baukörpern (Haus 1 und 2) sowie einer Tiefgarage errichtet werden. Geplant ist eine Gesamtwohnfläche von 3.840 m² in 84 Wohnungen, die sich auf fünfzehn 1-Zimmer-Wohnungen, fünfundsiebzehn 2-Zimmer-Wohnungen und vier 3-Zimmer-Wohnungen verteilt. Das Baugrundstück besteht aus den beiden Flurstücken 1032/24 und 1032/27 mit einer Fläche von 2.234 m².

Anlage und Gestaltung des Vorhabens

Das Sockelgeschoss ragt mit seiner Oberkante 1,50m über das Gelände und wird oberseitig teils mit den Häusern 1 und 2 überbaut, teils als Gemeinschaftsfläche genutzt. An seiner, zur Hunte hin ausgerichteten, südlichen Seite wird er von den zwei Baukörpern gebildet. Hof über eine großzügige Freitreppeanlage mit dem Straßenniveau am Stau verbunden. In die Freitreppe ist eine Rampe als barrierefreier Zugang gestalterisch integriert. Die teilweise begrünte Hoffläche umfasst neben Zuwegungen zu den Hauseingängen und Pflanz- und Spielflächen mit Sitzgelegenheiten die Terrassen der Erdgeschoss-Wohnungen, welche mit Hecken geschützt werden. Zum nördlich angrenzenden Grundstück, das weiterhin als Parkplatz für PKW genutzt werden soll, schließt der Hof mit einer soliden Brüstungsmauer ab. Ein weiterer Fußweg führt parallel zur östlichen Grundstücksgrenze am Stau zum ebenerdigen Nebeneingang von Haus 2, über den man den rollstuhlgerechten Aufzug erreicht. Über dem Sockel erheben sich Haus 1 und Haus 2 mit den Wohnungen in 4 Vollgeschossen und einem Staffageschoss. Das Erscheinungsbild prägen ruhig gehaltene Ziegelfassaden im Farbspektrum rot, rot-braun oder grau-braun als zweischaliges Mauerwerk mit Ziegelverblendschale und überwegend bodennahen Einzelsteinern. Die Balkone zum Stau werden bei Haus 1 zur Hälfte in Fassadenrücksprünge eingebettet. Sie erhalten zu 2/3 geschlossene Brüstungen aus farbig lasiertem oder eingefärbten Sichtbeton, mit oberem Abschluss als filigranes Stahlabgeländer. Die Pflasterflächen des Hofes und der Freitreppe/rampenanlage werden an den Fassadenziegel angepasst.

Höhenentwicklung

Haus 1 wird westlich an die Brandwand des auf dem Grundstück Stau 79-85 gelegenen Großkinos angebaut. Das Kino weist abgestufte Dachhöhen von ca. 12,50m bis ca. 14,50m und zusätzlich eine ca. 2,0m hohe Dach-Lüftungszentrale auf. Haus 1 des Bauvorhabens hat zum Stau eine Gebäudehöhe von maximal 16,00m (Staffageschoss). Nördlich schließt es mit dem 4. Vollgeschoss und einer Gebäudehöhe von maximal 13,10m entsprechend 11,60m über der Hoffläche ab. Haus 2 hat zum Stau eine Gebäudehöhe von maximal 13,10m, sein Dachgeschoss mit Höhe von maximal 16,00m ist zum Stau weit zurückgestaffelt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2012 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Grundgedaten: Dipl.-Ing. Helmut Wagner, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Stellplätze: Im Sockelgeschoss befinden sich Nebenräume, Einstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und 52 PKW-Stellplätze. Ein Stellplatz in der Garage ist gemäß DVNBauO rollstuhlgerecht. Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt mit einem 140m² großen Teil auf dem Flurstück 1032/29. Alle drei Flurstücke befinden sich im Eigentum des Bauherrn. Bis zur Herstellung der Planstraße gemäß Bebauungsplanverfahren JM782 Alter Stadthafen Teil A nördlich der Hunte werden die geplante Tiefgarage und die Stellplätze auf fremdem Grundstück über eine vorläufige Zufahrt erschlossen. Diese verläuft gemäß Planung über die drei städtischen Flurstücke 1056/3, 1056/2 und 987/23. Dieses Wegerecht wird durch Baulast und eine Nutzungsvereinbarung mit der Stadt Oldenburg gesichert.

Die 32 auf dem Grundstück nicht herstellbaren PKW-Stellplätze werden auf dem an die Zufahrt angrenzenden Flurstück 86/124 hergestellt.

Städtebauliche Kennzahlen: Das Untergeschoss ist kein Vollgeschoss, weil seine Deckenunterkante nur 0,7m –und damit weniger als 1,40m– über Oberkante Gelände liegt. Das 4. Obergeschoss ist das oberste Geschoss und hat eine lichte Höhe >2,3m. Es ist kein Vollgeschoss, weil es sich insgesamt über weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses erstreckt.

Das Bauvorhaben weist insofern eine viergeschossige Bebauung bei einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 2,0 auf. Die versiegelte Fläche einschließlich Bauwerk, Freitreppe/Rampe und Wegeflächen entspricht dem 0,9-fachen der Grundstücksfläche.

Oldenburg, 28.02.2013
gez. Schwandner, Oberbürgermeister, L.S.

b): Vorhabenplan mit Lageplan, Schnitten, Ansichten



FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 39. Includes legend for symbols like Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, and Baugrenze. Also includes 'DARSTELLUNG' and 'KENNZEICHNUNG' sections.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/7939-2120 unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
Erdwärmennutzung ist aufgrund von Grundwasserversalzungen nur bedingt zulässig. Hierfür sind wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich.
Da Kampfmittel vermutet werden, sind während der Baumaßnahmen Sondierungen durchzuführen.
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.
Auf die durch die Torfschichten und Auffüllungen, vor allem im Bereich der früheren Hafenbecken, ungünstigen Bodenverhältnisse, die eine eingeschränkte Tragfähigkeit aufweisen, wird hingewiesen.
Vor dem Hintergrund der festgestellten ungünstigen Baugrundverhältnisse sollten in die Planungen von Erschließungsmaßnahmen, Verkehrswegen und Gebäuden auf die jeweiligen Maßnahmen abgestimmte Baugrunduntersuchungen integriert werden.
Erdarbeiten sind unter sachverständiger Begleitung bzw. nach vorheriger Untersuchung des Aushubs vorzunehmen.
Es ist mit entsorgungspflichtigem Aushubmaterial zu rechnen.
Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Planungsamt der Stadt Oldenburg eingesehen werden.

Administrative information including map scale (1:500), planning authority (LGLN), and approval details for the plan.

Administrative information including map scale (1:500), planning authority (LGLN), and approval details for the plan.

STADT OLDENBURG DER OBERBÜRGERMEISTER. Amt 40 - Fachdienst für Stadtentwicklung und Bauleitplanung. Includes an overview map (ÜBERSICHTSPLAN) and contact information.