

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diese Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes S-421, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1  
Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet 1 (SO 1) sind Flächen und bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule, sozialen Zwecken dienende Einrichtungen bzw. Sport- und Freizeitanlagen, öffentliche Grünanlagen und Nebenanlagen, die mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes 1 vereinbar sind, zulässig.

Im Sondergebiet 2 (SO 2) sind Flächen und bauliche Anlagen mit der Zweckbestimmung für Klinikgebiete und der damit verbundenen Forschung und Lehre bzw. gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Nebenanlagen, die mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes 2 vereinbar sind, zulässig.

§ 2  
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- (1) Garagen, Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen (§ 12 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO)) sind im Sondergebiet 2 (SO 2) nur in Geschossen (Garagegeschossen) unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- (2) Ausnahmsweise sind im Sondergebiet 2 (SO 2) für Klinikrichtungen darüber hinaus Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zur max. Anzahl von 20 Stellplätzen zulässig.
- (3) Bei Stellplatzanlagen ist pro fünf Stellplätzen 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. In den Kronenwuchs der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mind. 16 m<sup>2</sup> betragen.

§ 3  
Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen

- (1) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt und beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereichs Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind die notwendigen Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche, soweit sich dabei Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baumbegleitende fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen.

Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mind. 16 m<sup>2</sup> betragen.

- (2) Auf den öffentlichen Grünflächen/Sondergebieten 1 und 2 und den externen Kompensationsflächen, Flurstück 62/3, Flur 4, Gemarkung Osterburg, sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen:

Entwicklung, Pflege und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Umwandlung einer Teilfläche des Fichtenforstes in einen standortgerechten Laubwald, naturnaher Ausbau bzw. Erhaltung von Gewässern und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Maßnahmen sind im Einzelnen im gründerischen Begleitplan bestimmt.

- (3) Die Flächen und Maßnahmen auch auf den externen Kompensationsflächen gem. Abs. 2 werden zu 90 % den Bauflächen und zu 10 % den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

§ 4  
Bisherige Festsetzungen

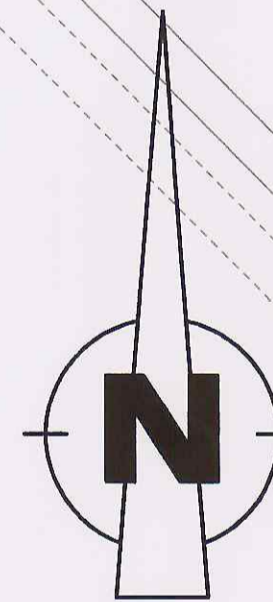
Die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne S-421 und Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes S-421 treten für den Geltungsbereich dieser Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes S-421 außer Kraft.

Oldenburg, 24. Juni 2009

*Olaf*  
Oberbürgermeister



108153 ALK 10.07.2008



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

1. Art der baulichen Nutzung

- SO1** Sondergebiet (SO1), für Schule, Sport- u. Freizeitanlagen, Grünanlagen, sozialen Zwecken dienende Einrichtungen
- SO2** Sondergebiet (SO2), z. B. Klinikgebiete bzw. gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze**
- 0,4 Grundflächenzahl
- 5,0 Baumassenzahl
- a abweichende Bauweise
- IV Zahl der Vollgeschosse

3. Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Bäume erhalten
- Bäume anpflanzen

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Erschließungsträgers
- Abgrenzung der Sondergebietsflächen

**HINWEISE**

- Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 – zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993

**DARSTELLUNGEN**

- Regenruchhaltebecken geplant
- Feuerwehrruhfahrt

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Wassergz Nr. 33 (III. Ordnung)
- Gashochdruckleitung (hd)
- Wasserleitung (W)
- Elektrleitung (E)

**KENNZEICHNUNG**

- Umgrenzung der teilweise für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, für die eine Altlast / Altablagerung zu berücksichtigen ist

1. Vervielfältigungsmerkmale  
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur Osterburg, Flur 4 Maßstab: 1:1000  
Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichtstatgare oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über amtliche Vermessungsgesetze vom 12.12.2002, Nds. OVGBl. 2003, Seite 19, am: 01.08.1997, AZ.: 23056 / ALK BEZ. SCHL. 34010)

2. Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die statblich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.1.2000). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch exakt. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Oldenburg (Oldb), den 15.06.2009  
Fachdienst Stadtinformation und Geodaten der Stadt Oldenburg (Oldb)  
*[Signature]*  
Unterschrift

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung- und Bauleitung der Stadt Oldenburg (Oldb).  
Bearbeitet: PRO Geprüft: *[Signature]*  
Gezeichnet: TB, 19.12.08  
Geändert: TB, 28.04.09  
Fachdienstleiter: *[Signature]* Amtsleiterin: *[Signature]*

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 09.06.2008 die Aufstellung der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes S-421 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.06.2008 öffentlich bekannt gemacht worden.

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 23.02.2009 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.02.2009 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 05.03.2009 bis 07.04.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Oldenburg (Oldb), den 08.04.2009  
*[Signature]*  
Stadtbaureferent

6. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

6 a\*) Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden wurde im Sinne von § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

6 b\*) Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis zum öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am öffentlich bekannt gemacht.

Oldenburg (Oldb), den 08.04.2009  
*[Signature]*  
Stadtbaureferent

7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.05.2009 mit Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Oldenburg (Oldb), den 26.05.2009  
*[Signature]*  
Stadtbaureferent

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 17. Juli 2009 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.

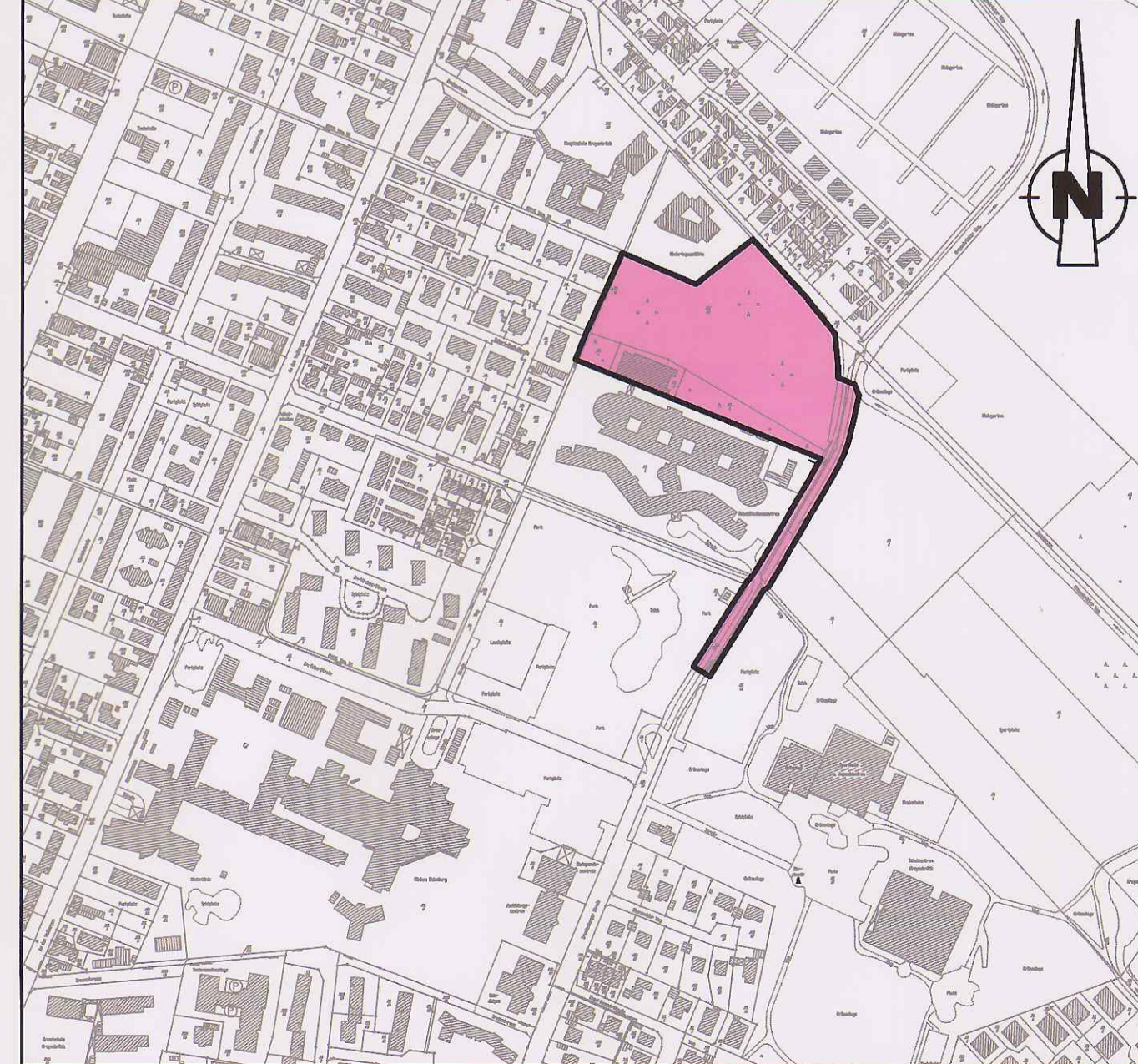
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
Oldenburg (Oldb), den 22. Juli 2009  
*[Signature]*  
Unterschrift

**STADT OLDENBURG (Oldb)**

**DER OBERBÜRGERMEISTER**

**Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitung**

**ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5 000**



RECHTSVERBINDLICH AB: 17. Juli 2009

**Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes S-421 (Brandenburger Straße / Reha-Zentrum)**

mit örtlichen Bauvorschriften  
 ja  nein M. = 1:1000