

**Textteil der Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb.)**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb.) die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-433, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

**§ 1**

**Art der baulichen Nutzung**

(1) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe 1 und 2) sind ausschließlich Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind. Die Schallemissionen dürfen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) von

52,0 / 37,0 dB(A)/qm tags/nachts im GEe1 und 57,5 / 42,5 dB(A)/qm tags/nachts im GEe2 nicht überschreiten.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schallwertes bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

(2) Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1 und 2) festgesetzten Flächen sind insgesamt bis zu zwei Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zulässig, soweit deren Verkaufsfläche jeweils 350 qm nicht überschreiten.

Als innenstadtrelevante Warensortimente sind anzusehen:

- \* Bekleidung/Sportbekleidung
- \* PC, Software, PC-Zubehör
- \* Schuhe
- \* Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte
- \* Uhren/Schmuck/Lederwaren
- \* Spielwaren
- \* Gesundheits- /Körperpflegeartikel
- \* Sportartikel
- \* Hausrat, Glas, Porzellan, Leuchten
- \* Musikinstrumente, Kunstgegenstände
- \* Bücher

**§ 2**

**Baulinie**

Eine Überschreitung der Baulinie entlang der Wilhelmshavener Heerstraße um bis zu 2,0 m ist zulässig.

**§ 3**

**Höhe baulicher Anlagen**

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden untergeordnete Gebäudetelle (z.B. Dachaufbauten, Zwerchgiebel oder untergeordnete Gebäuderücksprünge) ausgenommen.

**§ 4**

**Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(1) Garagen sowie offene Kleingaragen (Carpors) und sonstige Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen angrenzen sowie in den Baumkronenbereichen der im angrenzenden Bebauungsplan N-711 festgesetzten Bäume am nördlichen Rand des Plangebietes, unzulässig.

(2) Bauliche Anlagen, Grundstückseinfriedungen und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern über 0,5 m müssen im Bereich des Wendeplatzes zu der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einen Abstand von mind. einem Meter einhalten.

(3) Private Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als solche gelten wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Fugenpflaster mit mindestens 2 cm Fugenbreite.

**§ 5**

**Bäume und Sträucher**

(1) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher 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, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, nicht zulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und fachgerechte Pflegemaßnahmen. Ausgenommen sind weiterhin erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und andere Anlagen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baumbegleitende fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen.

(2) Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 qm betragen.

(3) Die vorhandene und zur Erhaltung festgesetzte Eiche innerhalb der Straßenverkehrsfläche des Gebkenweg ist durch den fachgerechten Einbau von Baumwurzelbrücken sowie den Verzicht auf Rohrleitungsgräben soweit möglich zu erhalten. Soweit vor Beginn der Baumaßnahmen fachgutachterlich festgestellt wird, dass aufgrund der konkreten Umstände eine Erhaltung nicht sinnvoll ist, ist die nicht zu erhaltende Eiche durch Neuanpflanzungen von 10 Einzelbäumen der gleichen Art (Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) zu ersetzen.

(4) Innerhalb der privaten Grünfläche sind in einem Abstand von 12 m standortgerechte einheimische hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) zu pflanzen und gemäß Abs. 1 zu erhalten.

**§ 6**

**Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm Verkehrsärm**

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für Außenwandbauteile der Aufenthaltsräume folgendes resultierendes Schalldämmmaß R<sub>w,res</sub> einzuhalten:

Im Lärmpegelbereich IV (LPB IV) an straßenzugewandten Fassaden

R<sub>w,res</sub> = 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, R<sub>w,res</sub> = 35 dB für Büroräume und ähnliches

Im Lärmpegelbereich IV (LPB IV) an den abgewandten Fassaden

und im Lärmpegelbereich III (LPB III) an straßenzugewandten Fassaden

R<sub>w,res</sub> = 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, R<sub>w,res</sub> = 30 dB für Büroräume und ähnliches

Im Lärmpegelbereich III (LPB III) an den abgewandten Fassaden

und im Lärmpegelbereich II (LPB II)

R<sub>w,res</sub> = 30 dB für Büroräume Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches

**§ 7**

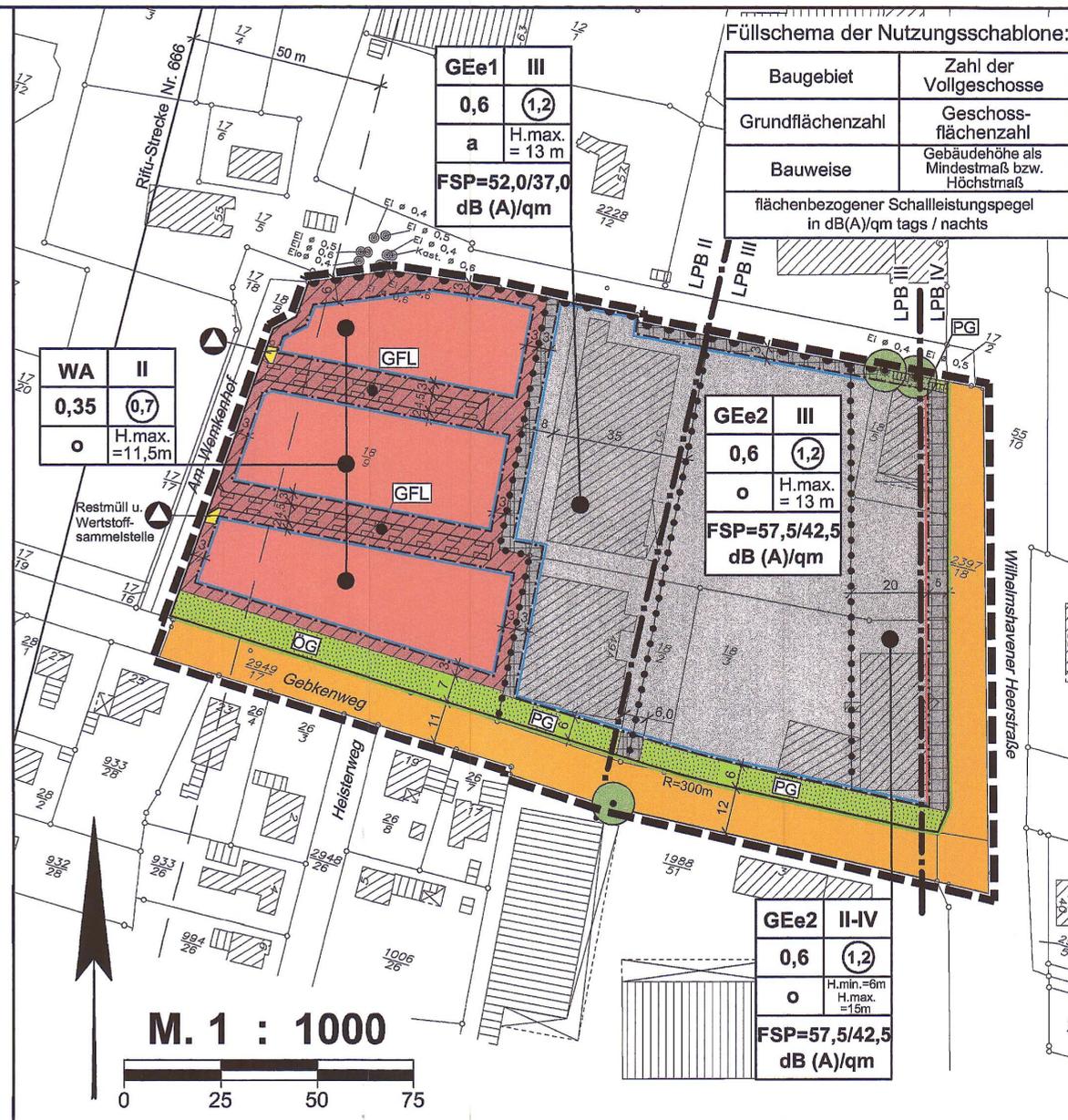
**Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Bebauungsplanänderung treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes N-433 (rechtskräftig seit dem 18.07.1977) und die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes N-553 (rechtskräftig seit dem 28.05.1993) für den Bereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.



Oldenburg (Oldb.), den 23.03.2004

*Witz*  
Oberbürgermeister



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

- WA Allgemeines Wohngebiet
- GEe eingeschränktes Gewerbegebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- Gebäudehöhe als Mindestmaß
- Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Offene Bauweise
- Abweichende Bauweise Gebäudelängen über 50m zulässig
- maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel tags/nachts gemessen in dB (A)/qm

**HINWEISE**

- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 - zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- erleichterungs- und Wohnungsbaulandgesetz vom 22.04.1993
- Das Straßenbaum weist darauf hin, dass Ansprüche gegen die Bundesrepublik Deutschland wegen der von der A 293 ausgehenden Emissionen jetzt und in Zukunft ausgeschlossen sind.
- Im angrenzenden Bebauungsplan N 711 als zu erhaltend festgesetzte Einzelbäume

**DARSTELLUNGEN**

- Baugrenze
- Baulinie
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für die Abfallentsorgung Hier: Restmüll und Wertstoffsammelstelle (je Fläche ca. 11qm)
- Grünflächen Zweckbestimmung: Öffentliche Grünflächen Private Grünflächen
- zu erhaltende Einzelbäume
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Leitungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes Hier: Wallhecke gem. § 33 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes
- Über dem Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG. Die max. Bauhöhe von 40m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom: **Büro für Stadtplanung, Giesemann und Müller GmbH** Eschenplatz 2, 26169 Oldenburg, Tel.: (0441) 59 36 55 Oldenburg (Oldb.), den 23.03.2004 *Giesemann*

5. Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Flur: 21 Gemarkung Ohmstede Maßstab: 1 : 1000 Erlaubnisvermerk: Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörden zulässig (§ 6 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5), Az.: 99-180-002

6. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 24.11.2003). 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 22.03.2004 *HNS* Dipl. Ing. H. Wegner Öffentl. best. Vermessungsingenieur

7. Der Rat der Stadt hat die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N - 433 nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.03.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Oldenburg (Oldb.), den 23.03.2004 *Witz* Stadtbaurat

8. Im Anzeigeverfahren habe ich mit Verfügung (Az.: unter Auflagen \*) (Nicht-Maßgaben \*) gemäß § 11 Abs. 3 BauGB - ausgenommen für die in dem Bebauungsplan besonders kenntlich gemachten Teile keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Oldenburg (Oldb.), den ..... Genehmigungsbehörde Unterschrift \*) Nichtzutreffendes streichen

9. Der Rat der Stadt hat den in der Verfügung vom ..... (Az.: ) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung vom ..... beigesteuert. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/ Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... öffentlich bekanntgemacht. Oldenburg (Oldb.), den ..... Stadtbaurat Unterschrift

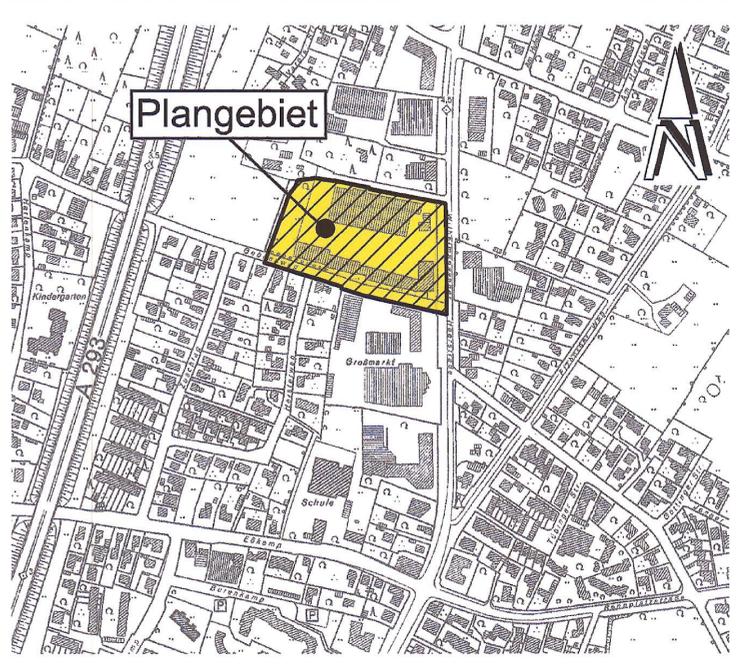
2. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.11.1999 die Aufstellung der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N - 433 " Eitzhorner Weg / Wilhelmshavener Heerstraße " beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. Oldenburg (Oldb.), den 23.03.2004 *Witz* Stadtbaurat

3. Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.12.2003 dem Entwurf der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-433 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben von 02.01.2004 bis 02.02.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Oldenburg (Oldb.), den 23.03.2004 *Witz* Stadtbaurat

4. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem gesonderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben von ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben Oldenburg (Oldb.), den ..... Stadtbaurat

**STADT OLDENBURG DER OBERBÜRGERMEISTER** Fachdienst Stadtplanung und Städtebau

**ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5000**



RECHTSVERBINDLICH AB: 16. April 2004

**Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N - 433 M. = 1 : 1000 " Eitzhorner Weg / Wilhelmshavener Heerstraße "**