

Textteil der Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den

### Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 (Ostweg/Hohenmoorstraße)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. dem § 10 und dem § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44, 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 baulichen Nutzung

- (1) Der vorhabenbezogene Teil des Bebauungsplanes dient der Errichtung von Wohngebäuden mit Erschließungsstraße und Außenanlagen.
- (2) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.
- (3) Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

§ 2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,3 darf im vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplanes ausnahmsweise für die Zuwegung und Erschließung der Häuser (Wege, Stellplätze, Nebenanlagen) bis auf einen Wert von 0,6 überschritten werden.

§ 3 Gebäudehöhen

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen bzw. Oberkante Gebäude bei Flachdachgebäuden) ist die Höhenlage der Häuser (Wege, Stellplätze, Nebenanlagen) bis auf einen Wert von 0,6 überschritten werden.

§ 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Ostweges sind innerhalb der von Bäumen am Ostweg überbauten Flächen zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen Pflasterungen und andere Bodenverfestigungen, Grabenerosionen und -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk und die Wurzelverdichtung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und sonstiger 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 baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen.

§ 5 Bäume

Auf den Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten.

§ 6 Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

Für Bauflächen des Lärmpegelbereiches II sind passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden gemäß DIN 4109 vorzusehen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile ist der Tabelle zu entnehmen. Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen.

Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Für besonders schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenhaut auch im Lüftungszustand, z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme, sichergestellt werden. Diese bauliche Maßnahme ist für alle Fassaden mit einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) nachts erforderlich.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart	erf. R <sub>ext</sub>
II	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Büroräume u. Ä. Überwachungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- u. Ä.	30

§ 7 Bisherige Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 319 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

#### B - Vorhaben- und Erschließungsplan

Der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan der GSG Oldenburg ist gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Teilen:  
- Vorhabenbeschreibung  
- Lageplan  
- Ansichten

Oldenburg, 26.03.2015  
gez. Krogmann  
Oberbürgermeister

L.S.

Beschreibung des geplanten Vorhabens Ostweg, 26135 Oldenburg:

Anlass und Ziel der Planung ist die Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum für Mietwohnungen in städtischer Lage mit ausreichender Grünflächen und Pkw-Einstellplätzen. Das Baugrundstück als Teilstück aus Flurstück 21/3 am Ostweg in 26135 Oldenburg-Osternburg hat eine Größe von etwa 10.050 m<sup>2</sup>. Hier plant die GSG Oldenburg als Vorhabenträger die Errichtung von insgesamt sieben Mehrfamilienhäusern mit je 7 bis 10 Wohnungen in zweigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss. Der Deckung des dringenden Wohnbedarfs wird ein hohes Gewicht eingeräumt. Durch das geplante Konzept können insgesamt 59 Wohnungen in unterschiedlicher Größe (ca. 45 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche) geschaffen werden und das Angebot an Wohnraum im Stadtgebiet verbessert werden. Die Planung entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt, die verdichtetes Wohnen fördern will, um dem steigendem Bedarf nach Wohnraum gerecht zu werden.

Die Gebäude sind zum Südosten oder Südwesten ausgerichtet und durch Vor- und Rücksprünge, Staffelungen und Materialwechsel (Putz, Verblender, Glasflächen) gegliedert. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Balkone/Terrassen mit Ausrichtung zu den Grünflächen an den Südost- oder Südwestseiten. Zur Verringerung der Klima- und Schadstoffbelastung werden alle Gebäude als KfW-70-Effizienzhäuser errichtet und ein zentrales Blockheizkraftwerk (BHKV) angeschlossen, welches im Keller eines der Gebäude oder in einem zusätzlichen Nebengebäude untergebracht wird.

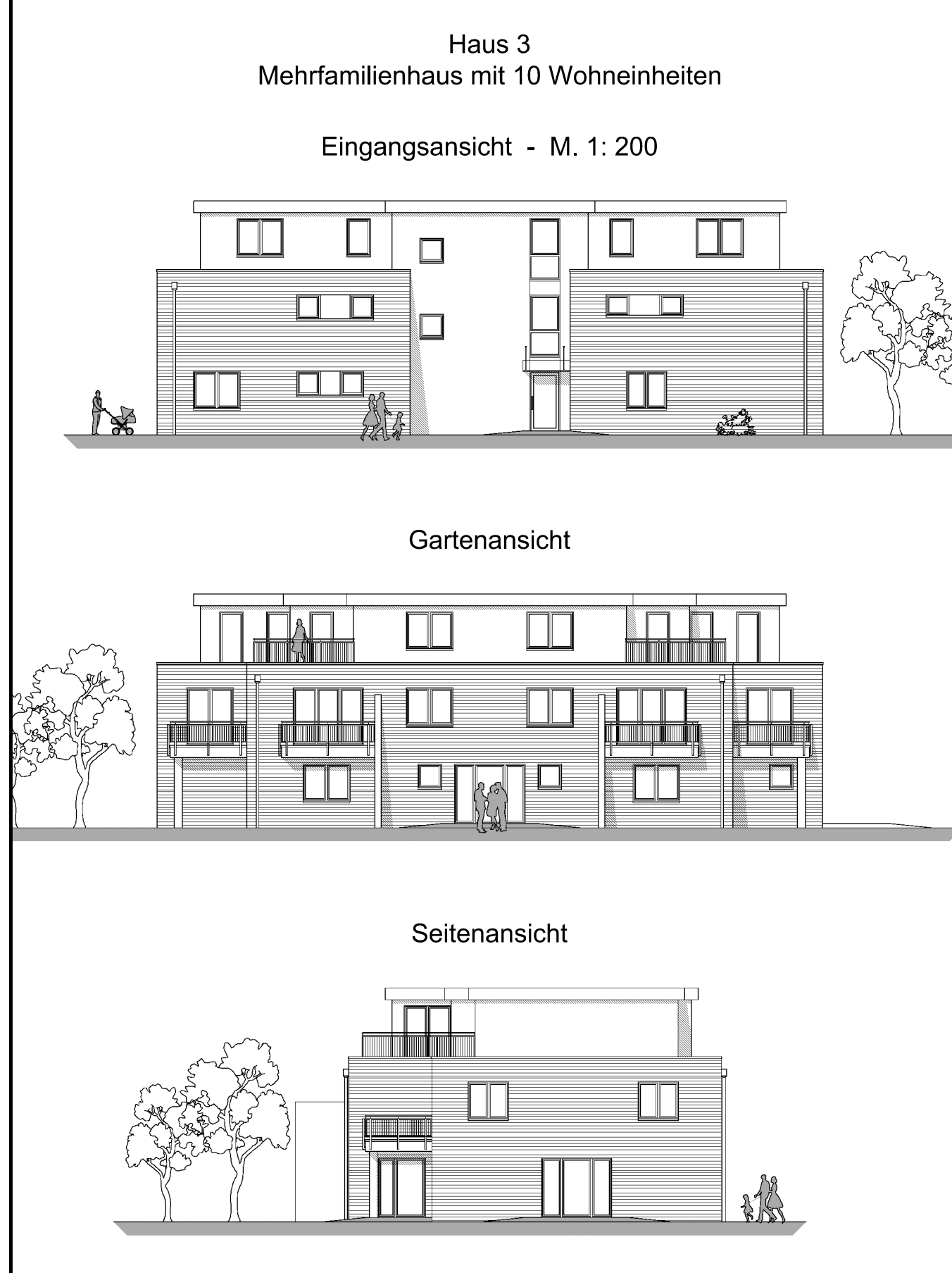
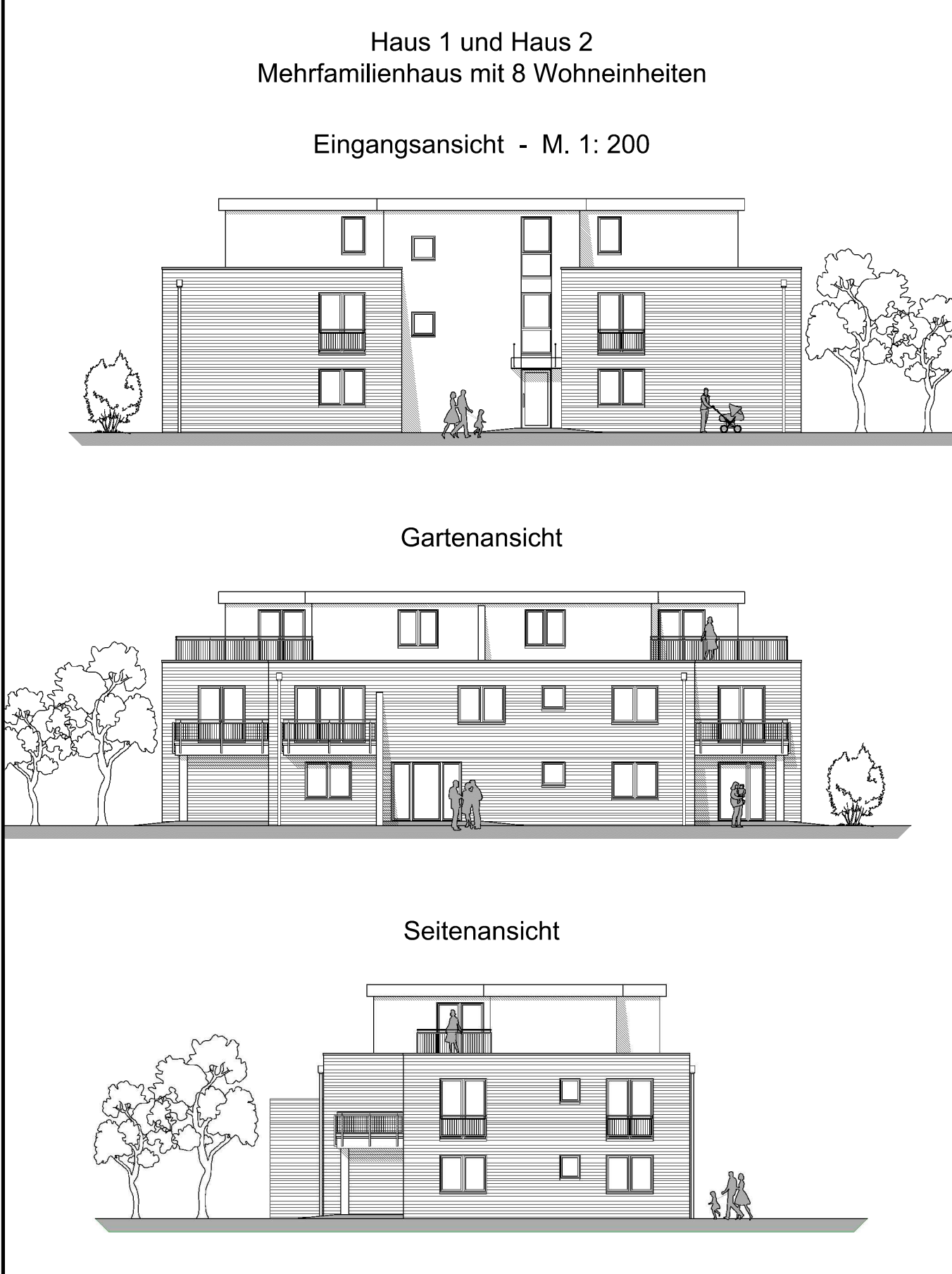
Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Wohnungen sind zwischen den Gebäuden und entlang der Erschließungsstraße gleichmäßig angeordnet und durch Grünflächen unterbrochen. Insgesamt sind 75 Stellplätze auf dem Gelände angeordnet und wasserdurchlässig befestigt. Im Anschluss an die Stellplatzflächen zwischen den Gebäuden sind Nebengebäude zur Unterbringung von Fahrrädern, Gartengeräten und Mülltonnen vorgesehen.

Der Vorhabenträger wird die Konzepte zur Erschließung, sowie zur Ver- und Entsorgung rechtzeitig mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen abstimmen.

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung von 2013



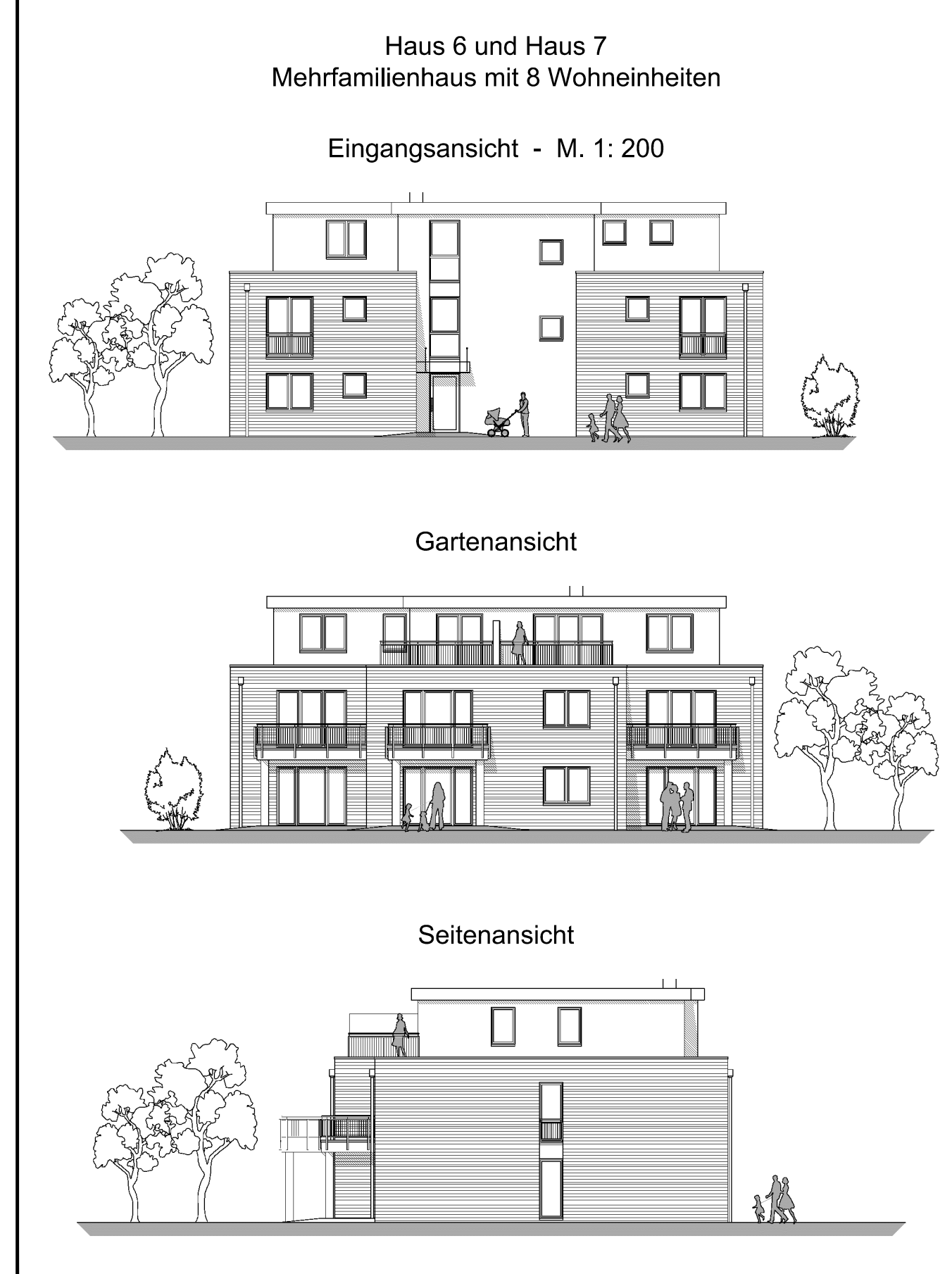
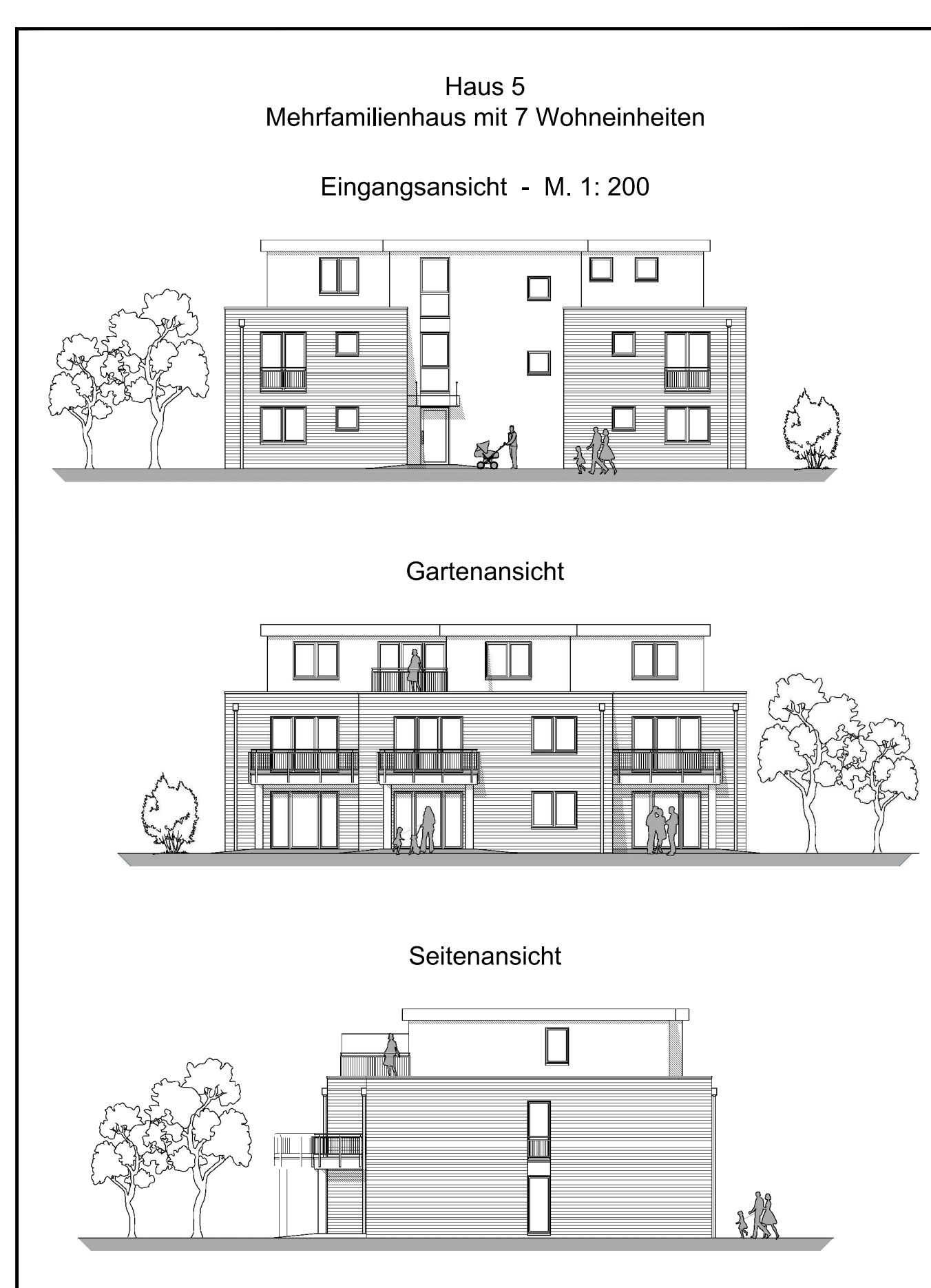
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014 Landesamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



### FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 44 Ostweg / Hohenmoorstraße

**HINWEISE**

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**  
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 354)  
**BauNutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576)  
**Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)  
**DIN Normen**  
Die im Bebauungsplan benannten einschlägigen DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg, Industriestraße 1, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.  
**Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fröngeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschleifensammungen, 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, Offener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.  
**Strassenverkehrslärm**  
Aus dem geplanten Baugrundstück bestehen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der A 28 keine Ansprüche auf Immissionsschutz.



1. Verwaltungsverfahren: Genehmigung, Flur, Ostweg, 19. Maßstab: 1:1.000  
Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichterbliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Widmung sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 9 des Nds. Gesetzes über die amtliche Vermessungswesen vom 12.10.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 9), am 01.08.1997, Az.: 23056/ALK/BEZ\_SCHL\_34010.

2. Planunterlagen: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2014, LGLN

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.01.2014). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschicht ist einwandfrei möglich.

Oldenburg, den 26.03.2015.  
Dipl.-Ing. Helmut Wegner  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Beratender Ingenieur  
gez. H. Wegner  
Unterschrift

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 44 wurde ausgearbeitet von:  
NWP Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb):  
gez. Fortmann  
Fachdienstleiter  
gez. Wicherts  
Amtsarbeiter

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 24.06.2013, die Einleitung des Satzungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 beschlossen.  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 27.05.2014 bis 30.07.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Oldenburg (Oldb), den 13.03.2015.  
gez. G. Nießen  
Stadtbaurat

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 22.05.2014, dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 27.05.2014 bis 30.07.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Oldenburg (Oldb), den 13.03.2015.  
gez. G. Nießen  
Stadtbaurat

6. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 20.09.2014, dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 18.10.2014 bis 20.11.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Oldenburg (Oldb), den 13.03.2015.  
gez. G. Nießen  
Stadtbaurat

7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 20.02.2015, in Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Oldenburg (Oldb), den 13.03.2015.  
gez. G. Nießen  
Stadtbaurat

8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.  
Oldenburg (Oldb), den 26.03.2015.  
gez. Krogmann  
Oberbürgermeister

L.S.

9. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 17.04.2015, im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
Oldenburg (Oldb), den 22.04.2015.  
gez. Naderl  
Unterschrift

## STADT OLDENBURG DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst für Stadtentwicklung und Bauleitplanung

Vorhabenträger:  
GSG Oldenburg  
Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH  
Straßburger Straße 8  
26123 Oldenburg

### ÜBERSICHTSPLAN M. = 1: 25.000

RECHTSVERBINDLICH AB: 17.04.2015

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 44 (Ostweg / Hohenmoorstraße)

mit örtlichen Bauvorschriften

ja  nein M. = 1: 1000