

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 der Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes S-534, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen:

§ 1

Das Sondergebiet (SO) wird mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (gemäß § 11 (3) BauNVO, Stand: 23.01.90) festgesetzt.

Im Sondergebiet (SO) sind zulässig:

- (1) Möbel- und Teppichmärkte mit einem Randsortiment von max. 15 % der Verkaufsfläche sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1 200 m² zulässig
- (2) Fachmärkte für Baby- und Kleinkinderartikel sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1 200 m² zulässig
- (3) Fachmärkte für Kfz-Zubehör sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1 000 m² zulässig
- (4) Fachmärkte für Zweiräder und Zubehör sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1 000 m² zulässig
- (5) Fachmärkte für Wand- und Bodenbeläge sowie Heimtextilien sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 600 m² zulässig
- (6) Einzelhandelsbetriebe
 - 6.0 Die Sortimente
Drogerie-/Parfümeriewaren
sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 400 m² zulässig
 - 6.1 Die Sortimente
Schuhe/Ladenwaren, Bekleidung mit Ausnahme von Arbeitskleidung, Elektroartikel mit Ausnahme von Lampen, Leuchten, Elektrozubehör sowie Elektrogeräten im Zusammenhang mit Einbauküchen
sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 200 m² zulässig
 - 6.2 Die Sortimente
Uhren/Schmuck, Foto/Optik, Kunstgewerbe, Bücher/Schreibwaren, Spielwaren sowie Antiquitäten mit Ausnahme von Möbeln
sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 100 m² zulässig
 - 6.3 Die übrigen Sortimente sind nicht begrenzt, jedoch ist pro Einzelhandelsbetrieb lediglich eine Verkaufsfläche bis zu max. 500 m² zulässig
- (7) Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- (8) Schank- und Speisewirtschaften

§ 2

Bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 BauNutzungsverordnung (BauNVO, Stand 23.01.90) sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 1 mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, soweit eine Durchgrünung (z. B. Verankerungsmulden) der Stellplatzanlagen erfolgt. Darüber hinaus ist auf den Stellplatzanlagen für je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Baum (Stammumfang mindestens 16 cm - 18 cm, gemessen 1 m über dem Erdboden) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 m² betragen.

§ 3

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Pflanzarten zulässig.

§ 4

Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebädefront.

§ 5

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume 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, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen.

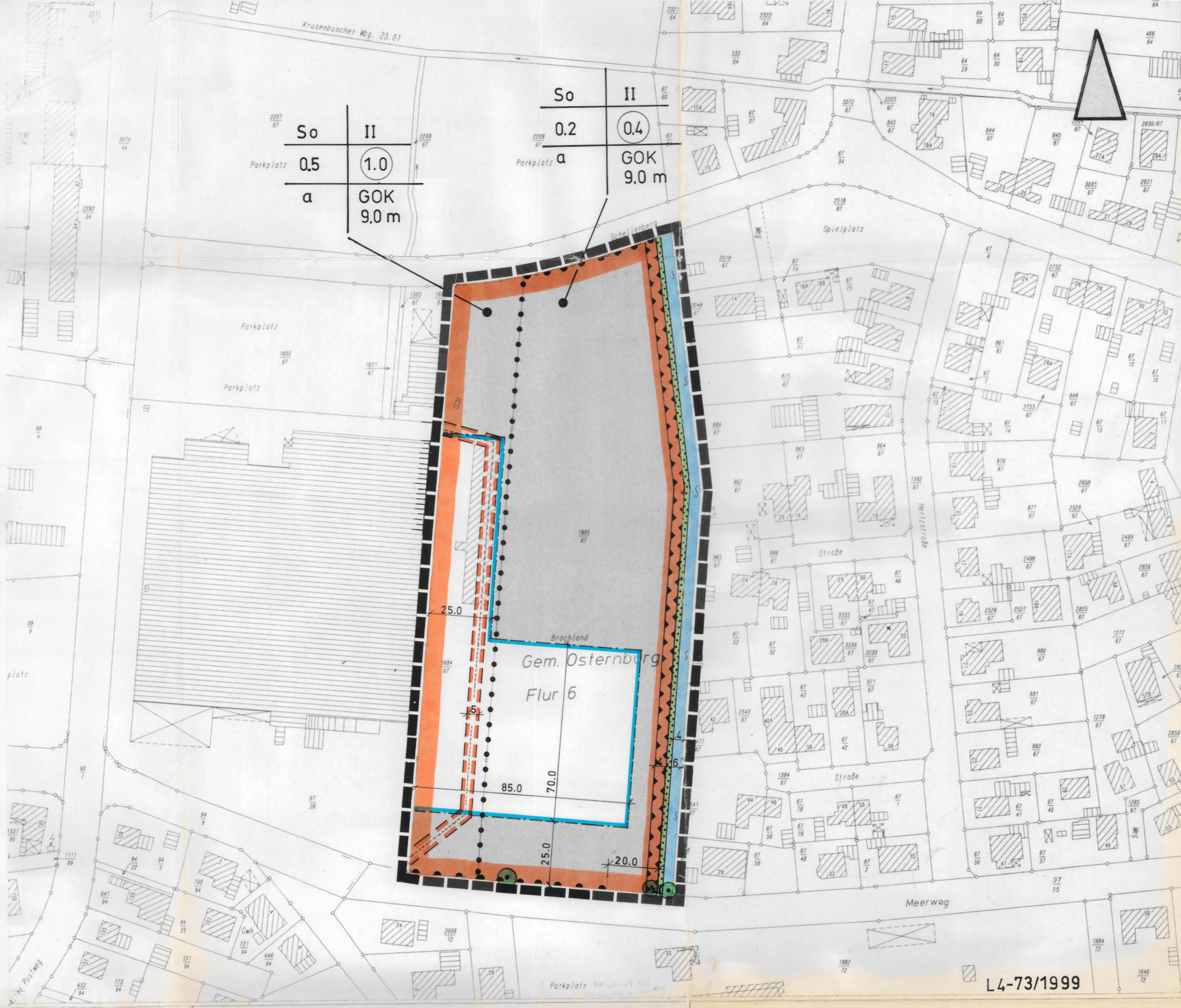
Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen.

§ 6

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes S-534 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, 20.02.01

Dr. Poeschel
Oberbürgermeister



L4-73/1999

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- SO Sondergebiet
Zweckbestimmung: Einkaufszentrum
- 0.5 Grundflächenzahl
- 1.0 Geschosflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Höhe baulicher Anlagen:
GOK Gebäudeoberkante (Mindestgebäudehöhe)
- a abweichende Bauweise (Gebäuelänge über 50 m möglich. Es dürfen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden)
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
- Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -Lärmschutzmaßnahmen-
- zu erhaltende Bäume
- zu erhaltender Graben
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Hunte-Wasserrecht
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Maß der Nutzung

HINWEISE

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 — zuletzt geändert durch Art.3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandg v. 22.04.1993

DARSTELLUNGEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachdienst Stadtplanung und Städtebau der Stadt Oldenburg (Oldb)
 Bearbeitet: I.P.
 Gezeichnet: Lue. 31.10.00
 Geändert:
 Geprüft: A.L. 1.11.00
 Stadtbaurät

2. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.01.98 die Aufstellung der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes S-534 beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.02.98 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Stadtbaurät

3. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.11.00 dem Entwurf der Änderung Nr. 1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.12.00 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf der Änderung Nr. 1 und die Begründung haben vom 14.12.00 bis 19.01.01 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Oldenburg (Oldb), den 22.01.01
 Stadtbaurät

4. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung Nr. 1 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 vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
 Oldenburg (Oldb), den
 Stadtbaurät

5. Verwaltungsvermerke
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur Gem. Ost. Flur 6
 Maßstab: 1:1000
 Erlaubnisvermerk: Verwaltungsvermerkung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 3 § 13 Abs. 4 § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.85-Nds. GVBl. S. 187)
 am 14.12.99
 Az L4-73/99

6. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
 (Stand vom 10.02.1999)
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.
 Oldenburg (Oldb) den 22.08.2001
 Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburg
 Katasteramt Oldenburg
 Eberhardt

7. Der Rat der Stadt hat der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes (Satzungsergänzung der Bedenken *) und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.02.01 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Oldenburg (Oldb) den 20.02.01
 *) Nichtzutreffendes streichen
 Stadtbaurät

8. Im Anzeigeverfahren habe ich mit Verfügung (AZ unter Auflagen *) / mit Maßgaben *) gemäß § 11 Abs. 3 BauGB - ausgenommen für die in der Änderung Nr. 1 besonders kenntlich gemachten Teile *) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
 Oldenburg (Oldb), den
 Genehmigungsbehörde
 *) Nichtzutreffendes streichen

9. Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom _____ (AZ _____) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung vom _____ beigetreten. Die Änderung Nr. 1 hat zuvor wg. der Auflagen/Maßgaben vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
 Oldenburg (Oldb), den _____
 Stadtbaurät

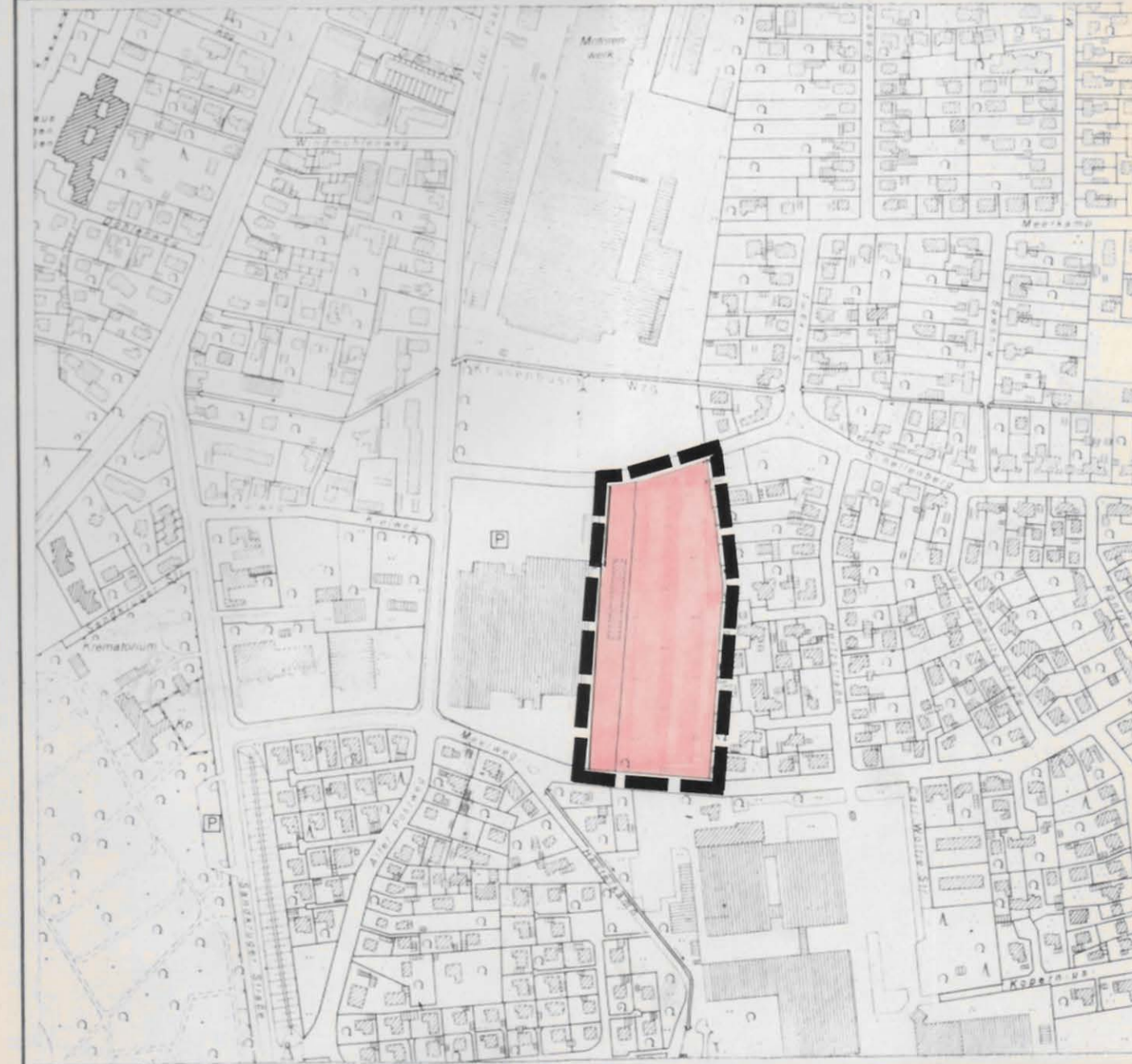
10. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 20. Juli 2001 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
 Oldenburg (Oldb), den 20. Juli 2001
 Unterschrift

STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Fachbereich 32 - Fachdienst Stadtplanung und Städtebau

ÜBERSICHTSRLAN M. = 1:10 000



RECHTSVERBINDLICH AB: 20. Juli 2001

Änderung Nr.1 des Bebauungsplanes S-534
 M. = 1:1 000

Schellenberg / Meerweg