

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes S-534, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Während der Bauphase sind am Rand der Kronentraufbereiche Baumschutzzäune aufzustellen.
Abgängige Bäume sind am Standort durch Neuanpflanzungen von standortheimischen Laubbäumen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mind. 16 m² betragen.

- § 1**
Art der baulichen Nutzung
- (1) Im Mischgebiet 1 und 2 (MI1 und MI2) sind Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 1 Nr. 7 und 8 sowie Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.
(2) Im Mischgebiet 1 (MI1) sind Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- Ausnahmsweise können im MI1 Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch im Erdgeschoss zugelassen werden, wenn diese einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- § 2**
Baugrenzen
- Balkone dürfen die Baugrenzen auf einer Länge von bis zu 50 % einer Gebäudeseite um bis zu 2 m überschreiten.
- § 3**
Maß der baulichen Nutzung
- Die Höhe baulicher Anlagen gilt über Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.
- Für technische Dachaufbauten, wie z.B. Schornsteine oder Solaranlagen, sind Überschreitungen der festgesetzten Höhe um bis zu 1,0 m zulässig.
- § 4**
Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebenanlagen
- Garagen und offene Kleingaragen (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO soweit es sich dabei um Gebäude handelt, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie in den tatsächlichen Wurzel- bzw. Kronentraufbereichen der zur Erhaltung festgesetzten Bäume nicht zulässig.
- § 5**
Stellplatzanlagen
- Stellplätze sind nur aus wasserundurchlässigen Materialien herzustellen.
Bei Stellplatzanlagen ist je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3 m Entfernung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mind. 16 m² betragen.
Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In den Kronenwuchs der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig.
Auf die in der Begründung anliegende Liste mit standortheimischen Bäumen wird verwiesen.
- § 6**
Überwegungsrechte für die Allgemeinheit
- Die als Flächen für ein Überwegungsrecht festgesetzten Flächen (Fuß- und Radweg) und die private Verkehrsfläche sind jeweils mit einem entsprechenden Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- § 7**
Bäume
- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der tatsächlich überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereichs Aufschüttungen, Abgrabungen 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 von Leitungen, Wegen und sonstigen Anlagen sowie die Herstellung von notwendigen Erschließungsanlagen. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baumbegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen.

- § 8**
Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm
- (1) In den Lärmpegelbereichen (LP) III und IV sind an Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist der Tabelle zu entnehmen. Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen.
- (2) Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die an der der nächstgelegenen Hauptverkehrsstraße (Sandkruger Straße bzw. Alter Postweg) abgewandten Gebäude-seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpiegel angesetzt werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
Bei anderen Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen.
- (3) Für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlaf- und Kinderzimmer) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, z.B. durch schalldämmte Lüftungssysteme, sichergestellt werden.
- (4) Im Lärmpegelbereich III und IV sind Terrassen, Loggien und Balkone auf der der nächstgelegenen Hauptverkehrsstraße (Sandkruger Straße bzw. Alter Postweg) zugewandten Gebäudesite nicht zulässig.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart		
	Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- und Ähnliches	Bürosräume und Ähnliches
LPB III	40	35	30
LPB IV	45	40	35

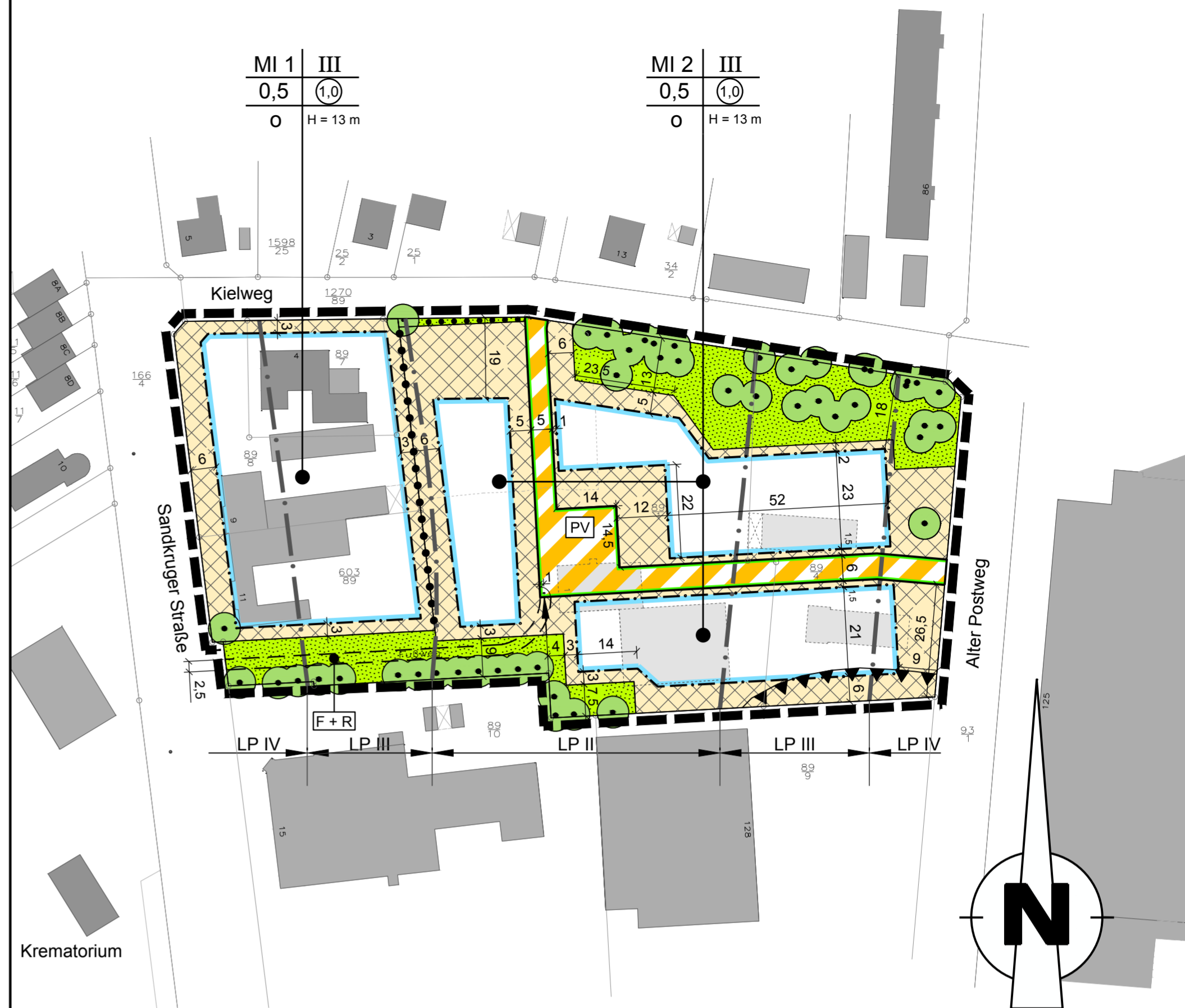
Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Tabelle 8; Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen der Außenbauteile.

- § 9**
Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm
- Im gekennzeichneten südöstlichen Randbereich des Plangebietes sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen nicht zulässig.
- Im MI 1 ist bei der Errichtung von schutzbedürftigen Wohnräumen jeweils nachzuweisen und sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in Bezug auf gewerbliche Geräuschimmissionen (60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts) nicht überschritten werden.

- § 10**
Bisherige Festsetzungen
- Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 534 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg (Oldb), den 19.02.2014

L.S.
gez. Schwandner
Oberbürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- MI 1 und Mischgebiet MI 2
- überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,5 GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- III Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- O offene Bauweise
- H = 13 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- PV = Private Verkehrsfläche
- Private Grünflächen Zweckbestimmung: Grünanlage
- zu erhaltende Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (Buchenhecke am Kielweg)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
- Fuß- und Radweg mit Fahr- und Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

HINWEISE

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) - geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg eingesehen werden.

DARSTELLUNGEN

- Lärmpegelbereiche (LP II - IV)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Vervielfältigungsvermerk
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Osternburg, Flur 7 Maßstab: 1 : 1000

Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5), am: 01.08.1997 AZ.: 23056 / ALK BEZ SCHL 34010

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 LGLN

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 26.07.2012). 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, den 10.02.2014

L.S. gez. W. Lübckemann
Dipl.-Ing. Wilke Lübckemann
Öffentl. best. Verm.-Ing.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro:
BÜRO FÜR STADTPLANUNG GIESELMANN UND MÜLLER GMBH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55

Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb):
gez. Ch. Festersen Fachdienstleiter
gez. Wicherts Amtsleiterin

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 13.05.2013 die Aufstellung der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes S-534 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 26.08.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 05.09.2013 bis 08.10.2013 gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldenburg (Oldb), den 14.02.2014

gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Dabei wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 30.09.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15.10.2013 gegeben.

Oldenburg (Oldb), den 14.02.2014

gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB), nach Prüfung der Stellungnahmen, in seiner Sitzung am 03.02.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 14.02.2014

gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 28.02.2014 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 03.03.2014

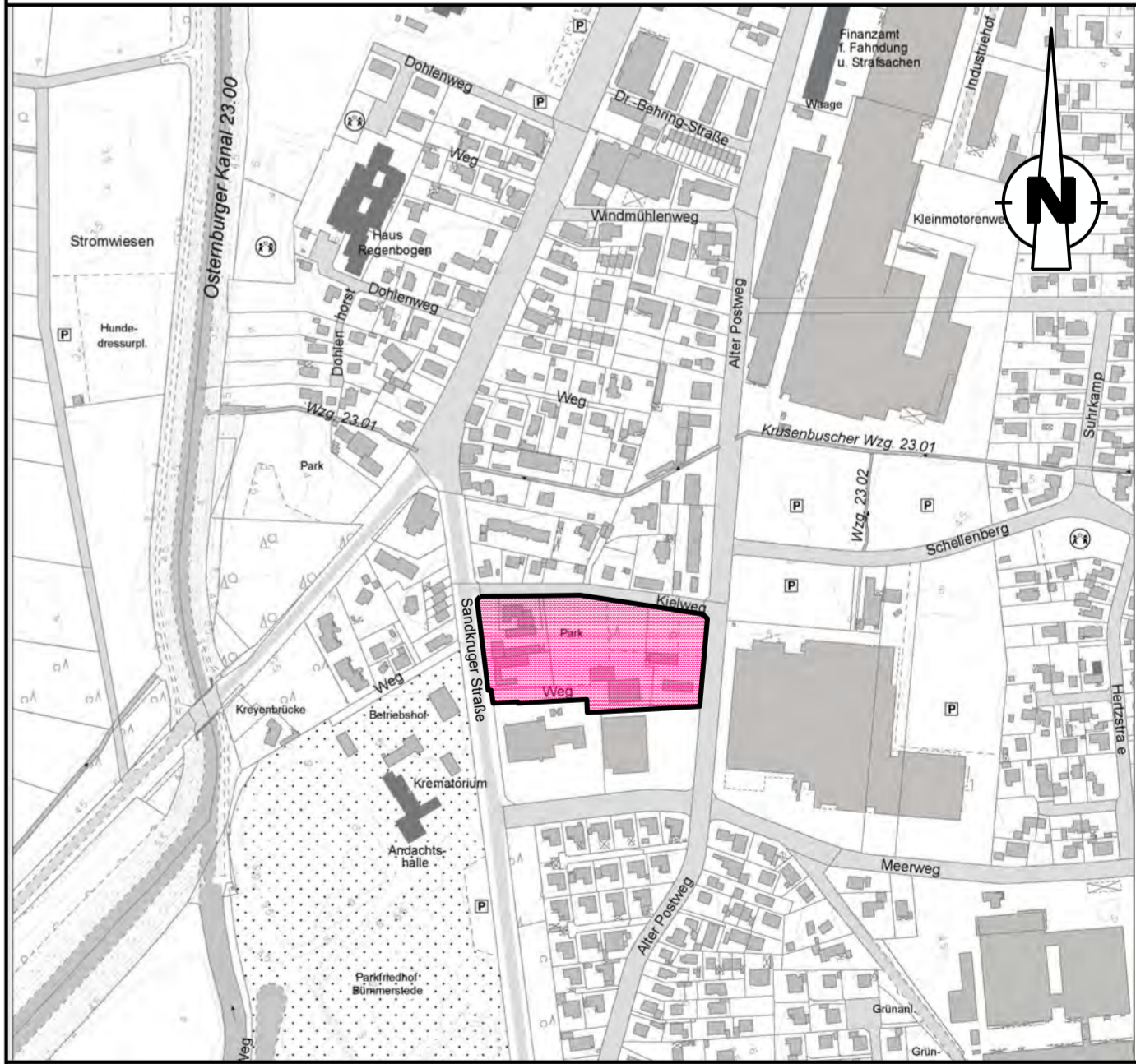
gez. Naderi
Unterschrift

STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5 000



RECHTSVERBINDLICH AB : 28.02.2014

Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes S - 534 (Kielweg)

mit örtlichen Bauvorschriften
 ja nein
 M. = 1:1000