

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKG) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54, 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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient zum Zwecke der Errichtung und dem Betrieb von Bürogebäuden und einer betriebsbezogenen Wohnnutzung. Im Rahmen dieser festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 2  
Gebäudehöhen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Für technische Anlagen, Aufbauten und untergeordnete Dachaufbauten sind Überschreitungen der festgesetzten Höhe bis zu 0,50 m zulässig.

§ 3  
Anpflanzungen

(1) Die private Grünfläche (PG 1) mit dem Anpflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist als Schnitthecke, einreihig, mit standortgerechten Gehölzen aus Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rötliche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Weißdom (*Crataegus monogyna*) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Heckenpflanzen.

(2) Bei neuen ebenerdigen Stellplatzanlagen ist auf der privaten Grünfläche (PG 2) mit Anpflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheiben muss bei Neupflanzungen mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt des Leittriebes ist nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

§ 4  
Fläche für Vorkehrungen zum Lärmschutz

Für Bauflächen der Lärmpegelbereiche II bis IV sind für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen (z. B. Wohnräume und Schlafräume) sowie von Büroräumen, die der Geräuschquelle zugewandt sind, passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden gemäß DIN 4109 vorzusehen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf. R<sub>w, res</sub>) der Außenbauteile ist der Tabelle zu entnehmen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben; Unterrichts- u. A.	Bürräume und Ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Erforderliches resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils: erf. R <sub>w, res</sub>	
II	56 - 60
III	61 - 65
IV	66 - 70

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

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

**B - Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der beliegende Vorhaben- und Erschließungsplan von Frau Schmädke, Carl-Eggers-Weg 3, 26127 Oldenburg, ist gem. § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- a) Vorhabenbeschreibung
- b) Vorhabenplan mit Lageplan, Erdgeschoss mit Außenanlagen und Erdgeschoss Neubau

**a) Vorhabenbeschreibung**

Die Vorhabenträgerin, Frau Schmädke, Carl-Eggers-Weg 3, 26127 Oldenburg, plant durch das Architekturbüro von Döllen den Umbau ihres Gebäudes Alexanderstraße 250 A von einem Wohn- zu einem Bürohaus mit einem Verbindungsbau zu ihrem Büro- und Dienstleistungsgebäude Bürgerfelder Straße 1 sowie den Bau von 16 Stellplätzen.

Das Bestandsgebäude an der Bürgerfelder Straße 1 soll mit Ausnahme des Verbindungstückes zum neuen Bürogebäude nicht verändert werden.

Das Gebäude Alexanderstraße 250 A wird an einer Seite leicht zurückgebaut, im Übrigen in der Kubatur, mit Ausnahme der nunmehr zweigeschossigen Bebauung des ehemaligen Wintergartens, überwiegend unverändert bleiben. Somit verbleibt es insgesamt bei einem zweigeschossigen Gebäude mit Flachdach.

Während das Erdgeschoss vier Büroräume sowie Flur, Garderobe, Teeküche, WC und Lager sowie das Treppenhaus aufweist, kann ggf. im 1. Obergeschoss auch eine Wohnung eingerichtet werden. Hier ist die Nutzung noch nicht abschließend entschieden, derzeit ist auch dort eine Büronutzung vorgesehen.

Das vorgesehene Verbindungselement dient der Verbindung beider Gebäude, es wird eingeschossig ausgeführt.

Die 16 Stellplätze werden für Mitarbeiter für den Zeitraum zwischen ca. 07.30 Uhr und 19.00 Uhr benötigt. Die Anzahl der Beschäftigten im Gebäude Bürgerfelder Straße 1 ist in den letzten Jahren auf 70 - 80 gestiegen, so dass ein erhöhter Stellplatzbedarf besteht. Der Besucherparkplatz verbleibt an der Bürgerfelder Straße.

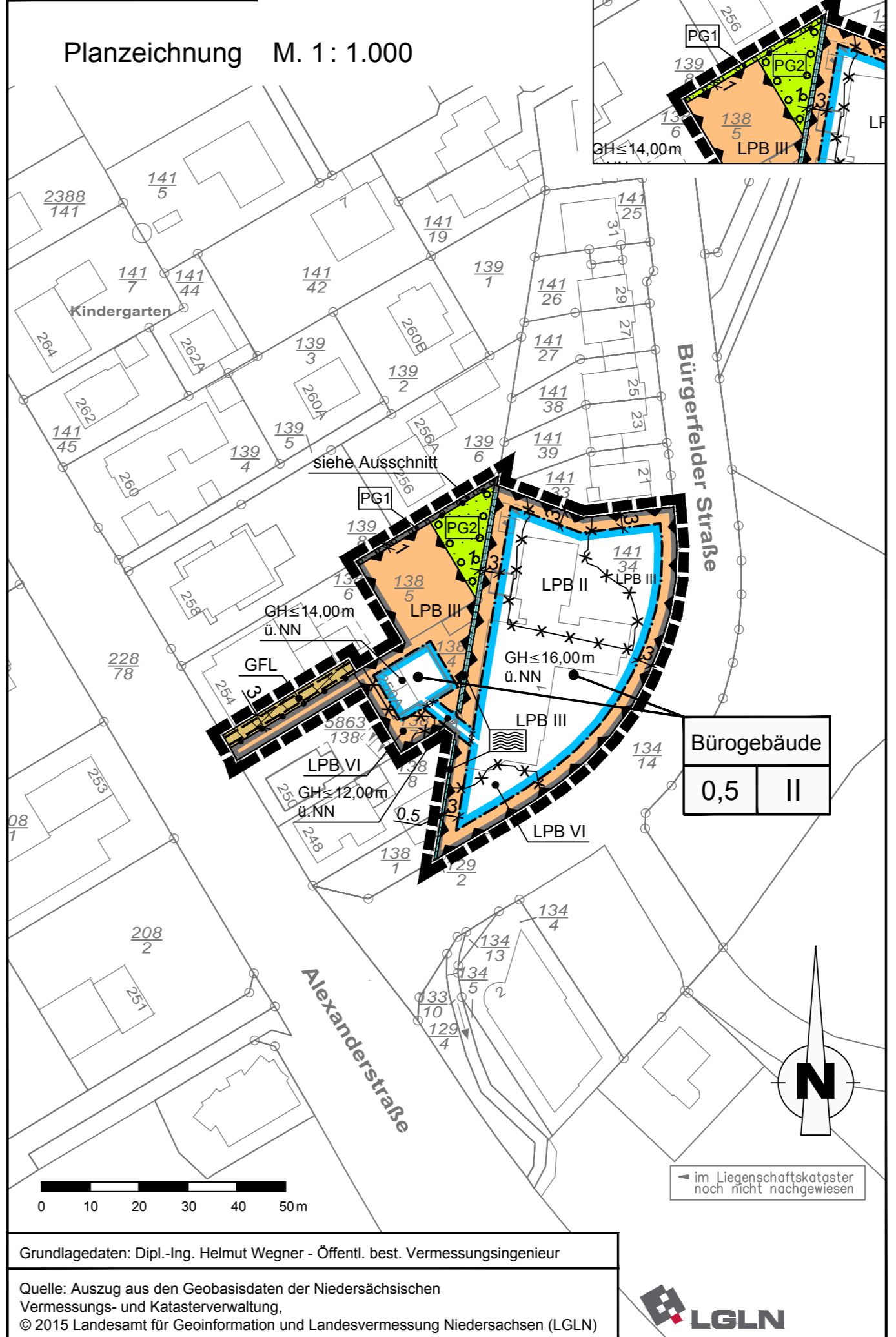
Die Erschließung der 16 Stellplätze soll von der Alexanderstraße aus erfolgen, wie es auch bereits bei der vorherigen Wohnnutzung ausgeübt wurde. Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bestand vorhanden, eine Änderung ist insofern nicht erforderlich.

**b) Vorhabenplan mit Lageplan, Erdgeschoss mit Außenanlagen und Erdgeschoss Neubau**

Oldenburg, 27.09.2016

gez. Jürgen Krogmann  
Oberbürgermeister

L.S.



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	DARSTELLUNGEN
Bürogebäude	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
Mischgebiete	LPB II Lärmpegelbereich
überbaubare Grundstücksfläche	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	
0,5 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GH:16,00m ü. NN Gebäudehöhe als Höchstmaß (ober NN)	Wasserfläche gemäß WHG/NVG
Baugrenze	Vorhandener Graben
Private Grünfläche	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger	
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen	



1. Verordnungsnummer: Gemarkung, Flur, Oldenburg, 2. Maßstab: 1 : 1.000

Erläuterung: Die Verwertung für rechtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5) am 01.08.1997, Az.: 220996/MSK/StZ, StCh, 345/10.

2. Planunterlagen: Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwalt. LGLN 2015

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bestimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.04.2015). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessen verwendet. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in der Ortskarte ist einzuhalten.

Oldenburg, den 21.09.2016, Az. 15-148/01, Dipl.-Ing. Helmut Wegner, Oldenburg, bestellter Vermessungsingenieur, Besteller: Ingemar

gez. H. Wegner  
Unterschrift

L.S.

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 wurde ausgearbeitet von: NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschweg 1, 26121 Oldenburg, gez. D. Jansen, Unterschrift, gez. Ch. Fastenrath, Fachdienstleiter, gez. I.V. Ch. Fastenrath, Amtsleiter

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 08.09.2016, die Entlastung des Sitzungsausschusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 beschlossen. Der Einleitungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.09.2016, öffentlich bekannt gemacht worden. Oldenburg (Oldb), den 10.09.2016, gez. G. Nielsen, Stadtbauram

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 25.04.2016, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.04.2016, öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 20.05.2016, bis 08.06.2016, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Oldenburg (Oldb), den 19.09.2016, gez. G. Nielsen, Stadtbauram

6. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (beschleunigtes Verfahren § 13 a BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 22.08.2016, im Sitzung § 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Oldenburg (Oldb), den 19.09.2016, gez. G. Nielsen, Stadtbauram

7. Der Bebauungsplan wird hermit ausgeteilt. Oldenburg (Oldb), den 27.09.2016, gez. Jürgen Krogmann, Oberbürgermeister

L.S.

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 07.10.2016, im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 54 ist damit rechtsverbindlich. Oldenburg (Oldb), den 12.10.2016, gez. Nadler, Unterschrift

## HINWEISE

**Denkmalschutz**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Torfgeschichten, Holzkohlenansammlungen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinzerfallensreste) auch geringe Spuren solcher Funde gemeldet werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441-799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

**Bodenfunde und Fundstellen** sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

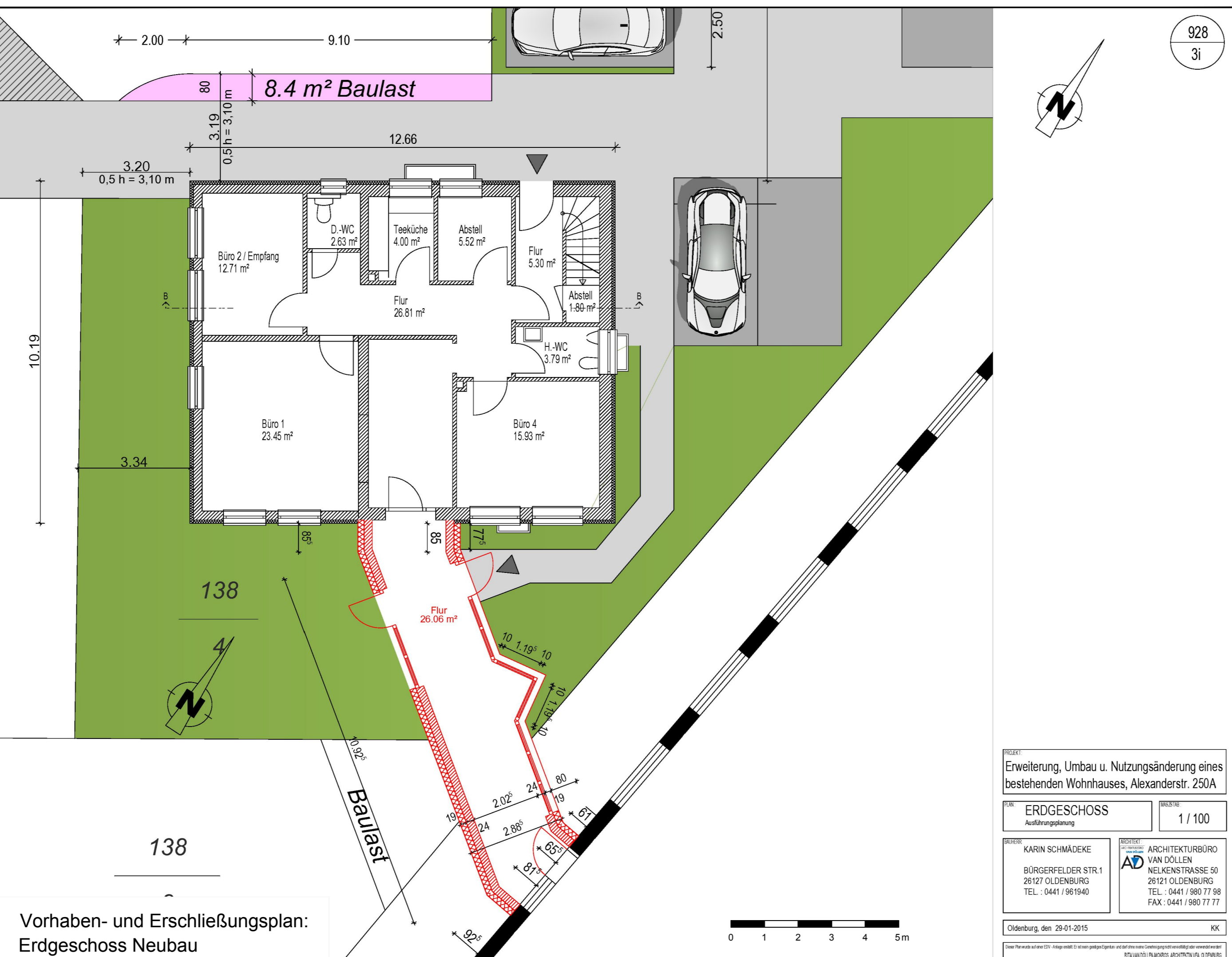
**DIN Normen**  
Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Planungsausschuss der Stadt Oldenburg eingesehen werden.

**Verkehrslärm**  
Für die neu geplanten Nutzungen bestehen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der A 293 keine Ansprüche auf Immissionsschutz.

**Kampfmittel**  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bombenbrenneger, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

**Gewässerschutz**  
Bei dem Graben im Plangebiet handelt es sich um ein Gewässer im Sinne des WHG/NVG, welches nicht ohne Genehmigung der Unteren Wasserbehörde verändert (befestigt, beseitigt, verbreitert oder verengt, verrohrt usw.) oder zur Einleitung benutzt werden darf.

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Paragraph 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311)  
Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 50/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 15.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 68), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)



Erweiterung, Umbau u. Nutzungsänderung eines bestehenden Wohnhauses, Alexanderstr. 250A

ERDGESCHOSS  
Maßstab: 1 : 100

KARIN SCHMÄDEKE  
BÜRGERFELDER STR. 1  
26127 OLDENBURG  
TEL.: 0441/961940

ARCHITECTURBÜRO  
VON DÖLLEN  
NEUKENSTRASSE 50  
26121 OLDENBURG  
TEL.: 0441/887778  
FAX: 0441/887777

Oldenburg, den 29-01-2016, KK

## STADT OLDENBURG (Oldb)

### DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

Vorhabenträger:  
Karin Schmädke  
Bürgerfelder Straße 1  
26127 Oldenburg

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

RECHTSVERBINDLICH AB: 07.10.2016

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 54

(Bürostandort Alexanderstraße)

mit örtlichen Bauvorschriften

ja  nein

M. 1:1000