

Grundschole

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan M-556, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1
Art der baulichen Nutzung

- Im Kerngebiet (MK) sind Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 Bauutzungsverordnung (BauVVO) nur oberhalb des Erdgeschosses, also ab dem 1. Obergeschoss, zulässig.
- Vergnügungstätten sind im Erdgeschoss nicht zulässig.

§ 2
Höhenfestsetzungen

- Die Höhe baulicher Anlagen (First- und Traufhöhen) gilt über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.
- Abweichungen von den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind ausnahmsweise bis auf das zum jetzigen Zeitpunkt im Bestand vorhandene Maß zulässig. Voraussetzung ist das städtebauliche Einfügen in das Gesamtensemble unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes.
- Ausnahmsweise ist die Erhöhung um ein Vollgeschoss in dem Bereich Kurwickstraße 14 - 19 zulässig. Voraussetzung ist das städtebauliche Einfügen in das Gesamtensemble unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes.

§ 3
Bauweise

Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Gebäude sind grundsätzlich in der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Abweichend zur geschlossenen Bauweise müssen jedoch nicht alle Gebäude an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Es sind ausnahmsweise geringere als die in den §§ 7 - 12 a Nds. Bauordnung (NBauO) vorgeschriebenen Abstände zulässig. Voraussetzung ist das städtebauliche Einfügen in das Gesamtensemble unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes.

§ 4
Stellplätze und Garagen

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen nur unterhalb der Geländeoberfläche in Verbindung mit Vorhaben oberhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- Im rückwärtigen Bereich zwischen Kurwickstraße 8/9 und Haarenstraße 53/54 sind Stellplätze oberirdisch zulässig, solange sich die Zufahrt zu der Stellplatzanlage unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes einfügt.

§ 5
Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

Zum Schutz vor unzulässigen Lärmbelastungen sind schutzbedürftige Räume gemäß nachstehender Tabelle durch passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zu schützen. Für Fassaden zum Julius-Mosen-Platz, zur Haarenstraße, zur Mottenstraße und zur Kurwickstraße ist das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich IV auszuführen. Für rückwärtige Fassaden ist der Lärmpegelbereich III anzusetzen. 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 und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlaf- und Kinderzimmer) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme, sichergestellt werden.

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Raumart | | |
|--------------------------------|---|---|-------------------------|
| | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten; Unterrichtsräume | Büroräume und Ähnliches |
| | Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils: erf. $R_{w, res}$ | | |
| III | 40 | 35 | 30 |
| 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 betroffenen Außenbauteile.

§ 6
Oberflächenwasser

Bei Neubauvorhaben ist nur ein Oberflächenwassergrundabfluss in die vorhandene Mischwasserkanalisation zulässig. Eine Beordnung darüber hinaus anfallenden Oberflächenwassers ist durch eine Oberflächenwasserrückhaltung, soweit diese technisch möglich ist, sicherzustellen.

§ 7
Erhaltungssatzung

- Örtlicher Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des Erhaltungsbereiches ist zeichnerisch in der Planzeichnung kenntlich gemacht.
- Genehmigung baulicher Anlagen
Im Geltungsbereich des Erhaltungsbereiches bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung gem. § 172 Abs. 1 BauGB. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

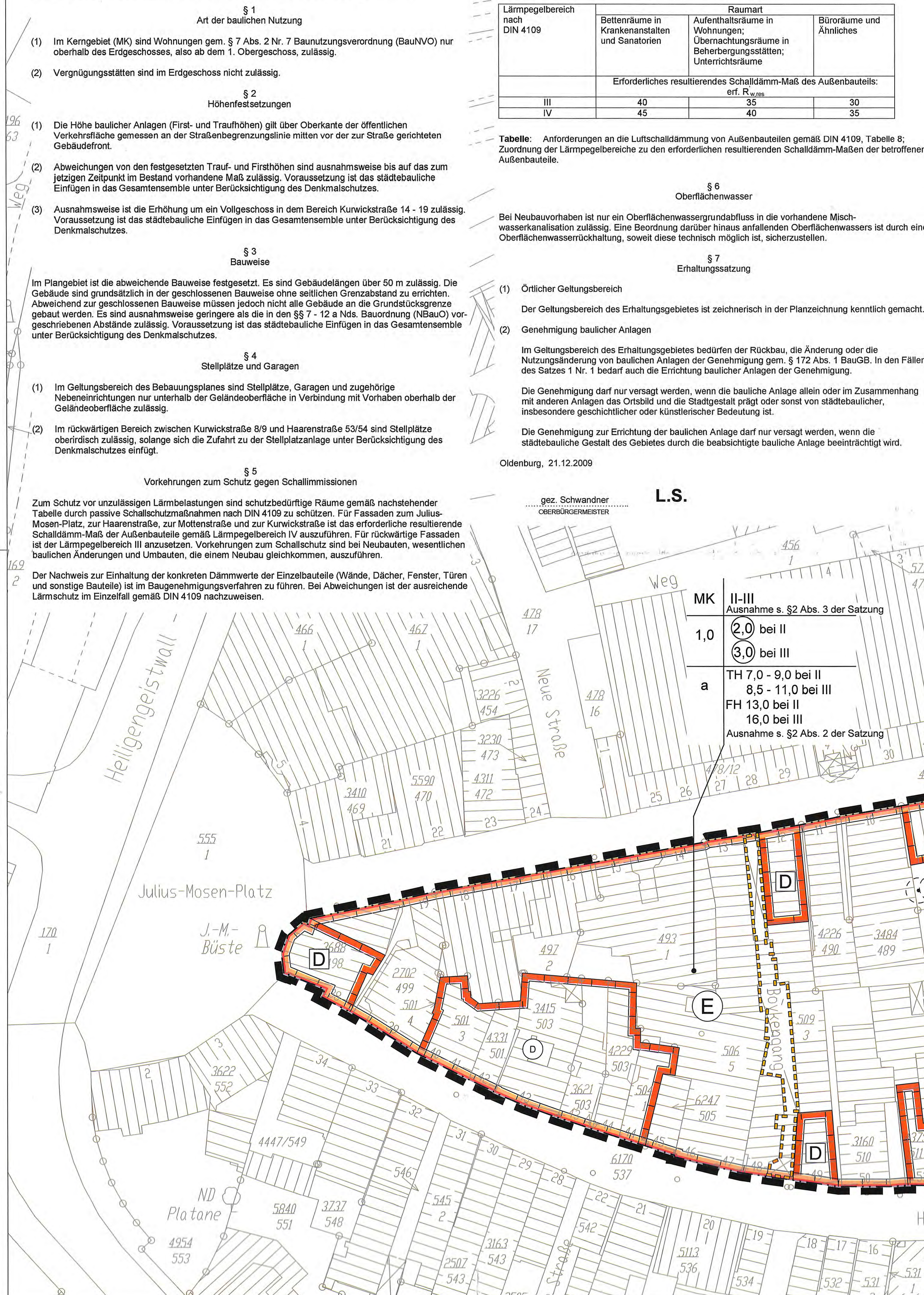
Oldenburg, 21.12.2009

gez. Schwandner
OBERBÜRGERMEISTER

L.S.

MK
1,0
II-III
Ausnahme s. §2 Abs. 3 der Satzung
2,0 bei II
3,0 bei III
a
TH 7,0 - 9,0 bei II
8,5 - 11,0 bei III
FH 13,0 bei II
16,0 bei III
Ausnahme s. §2 Abs. 2 der Satzung

Der gesamte Geltungsbereich wurde ergänzt durch den Bebauungsplan 840 A
Ergänzungen rechtsverbindlich ab: 07.07.2023



109058 ALK 02.04.2009

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- (MK)** Kerngebiet
- 1,0** Grundflächenzahl
- 2,0** Geschosflächenzahl
- II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

- TH** Traufhöhe, als Mindest- und Höchstmaß
- FH** Firsthöhe max. in m
- a** abweichende Bauweise siehe § 3 der Satzung
- Baulinie**
- Straßenbegrenzungslinie**

- (E)** Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (identisch mit dem Geltungsbereich)
- (D)** private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußläufige Verbindung
- (D)** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (identisch mit der Straßenbegrenzungslinie)

HINWEISE

- Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauVVO) vom 23.01.1990 - zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauförderung vom 22.04.1993
- Es gilt die Gestaltungsatzung für Werbeanlagen von 1991 und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung - Stadtzentrum Oldenburg - von 2001
- Bodeneingriffe dürfen nur in enger zeitlicher organisatorischer Absprache mit der Archäologischen Denkmalpflege erfolgen
- Altlasten**
Bodenbelastungen sind nicht auszuschließen. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein möglicher Altlastenverdacht zu überprüfen
- Kampfmittel**
Die Auswertung ergibt keine Bombardierung. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidirektion - Kampfmittelbesetzungsdezernat - zu benachrichtigen

DARSTELLUNGEN

- (D)** vorhandene Bäume
- (D)** berankte Mauer

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- (D)** Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- (D)** Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Bodendenkmal
Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

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

Erlaubnisvermerk:
Die Verwertung für nichtlegale 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.: 33068/ALK BEZ. SCHL. 34010

2. Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.04.09).
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg (Oldb), den 23.11.09
Fachdienst Stadtinformation und Geodaten der Stadt Oldenburg (Oldb)

gez. Arndt
Unterschrift

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung- und Bauleitplanung der Stadt Oldenburg (Oldb).
Bearbeitet: Ba. Geprüft: gez. Schoch
Gezeichnet: Schni, 15.04.09 Fachdienstleiter
Geändert: Schni, 05.11.09 Amtsleiterin

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 17.12.07 die Aufstellung des Bebauungsplanes M-556 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.07 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Pantel
Stadtbaurat

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 24.09.09 bis 25.09.09 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Oldenburg (Oldb), den 28.09.09

gez. Pantel
Stadtbaurat

6. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB), nach Prüfung der Stellungnahmen, in seiner Sitzung am 30.11.09 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 30.11.09

gez. Pantel
Stadtbaurat

7. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 08.01.10 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb), den 12.01.10

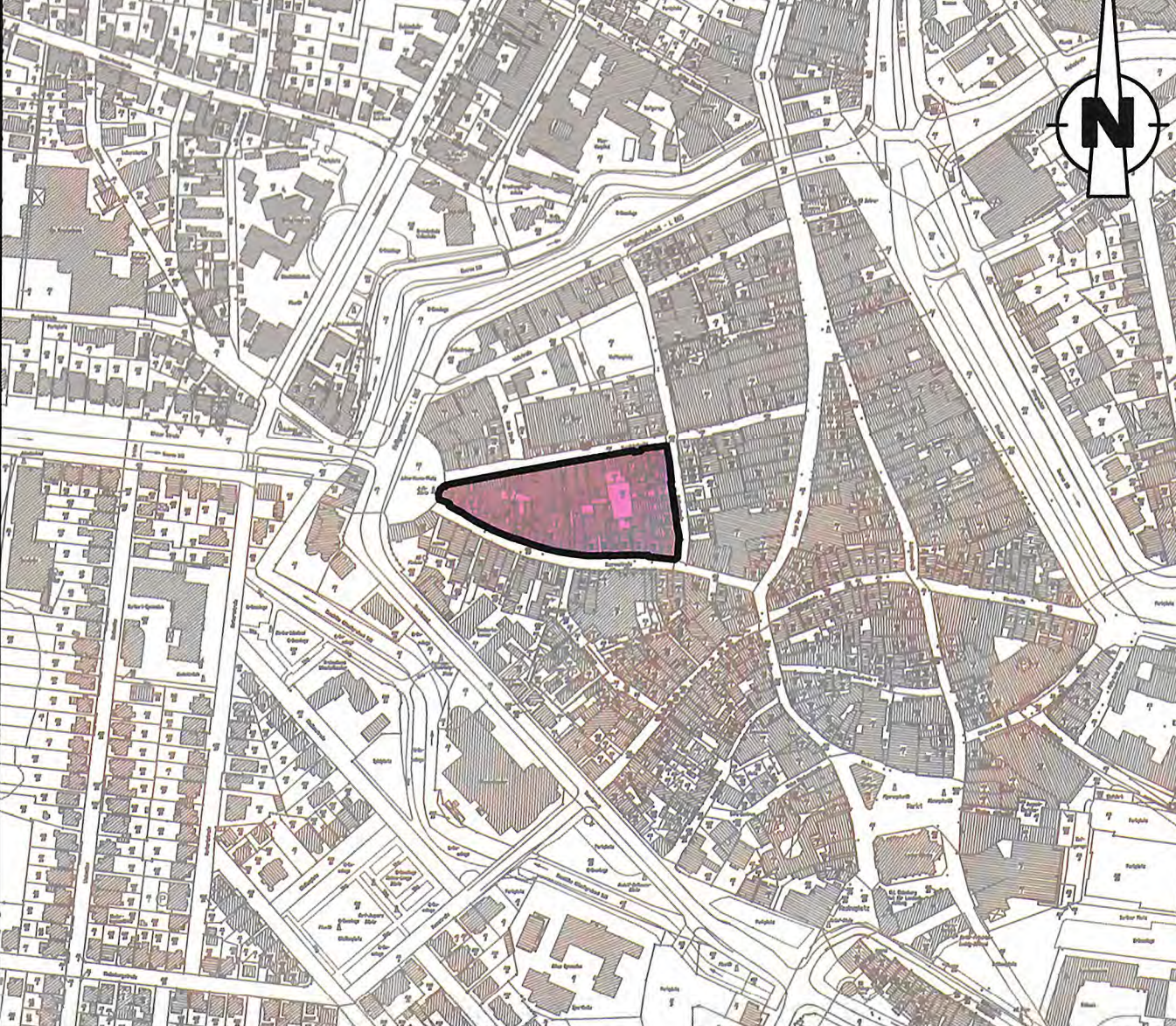
gez. Naderi
Unterschrift

STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5000



RECHTSVERBINDLICH AB: 08.01.2010

BEBAUUNGSPLAN M-556
(Haarenstraße / Kurwickstraße)

mit örtlichen Bauvorschriften
 ja nein M. = 1:500