

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- MI** Mischgebiet\*
- GEE** eingeschränktes Gewerbegebiet\*
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

\*siehe Bebauungsplan N-580, rechtsverbindlich seit 17. Juli 1981

## HINWEISE

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die innerhalb der Begründung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg eingesehen werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentration, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Absatz 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Absatz 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, beziehungsweise für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) die Aufstellung der Änderung Nummer 4 des Bebauungsplanes N-580, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

### Textliche Festsetzungen

#### § 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Zulässig sind in den Gewerbegebieten mit Nutzungseinschränkungen (GEE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Tankstellen.
- Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen hiervon ist der Handel mit Kraftfahrzeugen,
  - Vergnügungstätten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe, wenn sie einem Gewerbebetrieb funktional und räumlich eindeutig zugeordnet sind. Dabei muss die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet sein. Die Verkaufsfläche ist dann deutlich untergeordnet, wenn sie maximal 10 Prozent der durch die Betriebsfläche eingenommenen Grundfläche beträgt,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber/Betriebsinhaber und Betriebsleiterin/Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Zulässig sind in den Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO

- Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe,
  - Vergnügungstätten.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- der Gebietsversorgung dienende Läden im Sinne des § 4 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO.

#### § 2 Erweiterter Bestandsschutz

Für die nachfolgenden Betriebe wird gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt:

- Lebensmittelverbrauchermarkt am Scheideweg Nummer 56, 58, Gemarkung Ohmstede, Flur 21, Flurstücke 209/21, 209/23, 209/29.

#### Erweiterungen

Wenn die derzeitigen Sortimente beziehungsweise Sortimentszusammenstellungen beibehalten werden, ist für den vorgenannten Betrieb eine Erweiterung der derzeitigen Einzelhandelsnutzung höchstens bis zu 800 Quadratmeter Verkaufsfläche durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung zulässig.

#### Änderungen

Eine Änderung der Anlagen durch bauliche Umgestaltung ohne Vergrößerung der Verkaufsfläche ist allgemein zulässig.

#### Erneuerungen

Eine Erneuerung der Anlage beziehungsweise der Einzelhandelsnutzung durch Neuerrichtung ist nur nach Zerstörung, zum Beispiel durch Brand oder Ähnliches, in Form einer gleichartigen Anlage, gleicher Verkaufsflächengröße und an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung zulässig. Eine Erneuerung beziehungsweise Neuerrichtung der Nutzung nach Verfall oder freiwilliger Beseitigung ist nicht zulässig.

Die Beurteilungsgrundlage für die Zulassung von Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen bildet die genehmigte Verkaufsfläche des Betriebes zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes.

- Spielhalle am Scheideweg Nummer 58, Gemarkung Ohmstede, Flur 21, Flurstück 209/28.

#### Erweiterungen

Eine Erweiterung, An- oder Umbau der derzeitigen Nutzung ist nur bis zu einer Gesamtgröße von 100 Quadratmeter zulässig.

#### Änderungen

Eine Änderung der Anlage durch bauliche Umgestaltung ohne Vergrößerung ist allgemein zulässig.

#### Erneuerung

Eine Erneuerung der Anlage durch Neuerrichtung ist nur nach Zerstörung, zum Beispiel durch Brand oder Ähnliches, in Form einer gleichartigen Anlage an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung zulässig. Eine Erneuerung beziehungsweise Neuerrichtung der Nutzung nach Verfall oder freiwilliger Beseitigung ist nicht zulässig.

Die Beurteilungsgrundlage für die Zulassung von Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen bildet die genehmigte Fläche des Betriebes zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes.

#### § 3 Bisherige Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 580, die sich nicht auf die Art der baulichen Nutzung beziehen, behalten weiterhin ihre Rechtswirksamkeit. Hierfür gilt weiterhin die Baunutzungsverordnung 1977 als Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes fort.

Oldenburg, 17. März 2022

gez. Jürgen Krogmann  
Oberbürgermeister

L.S.

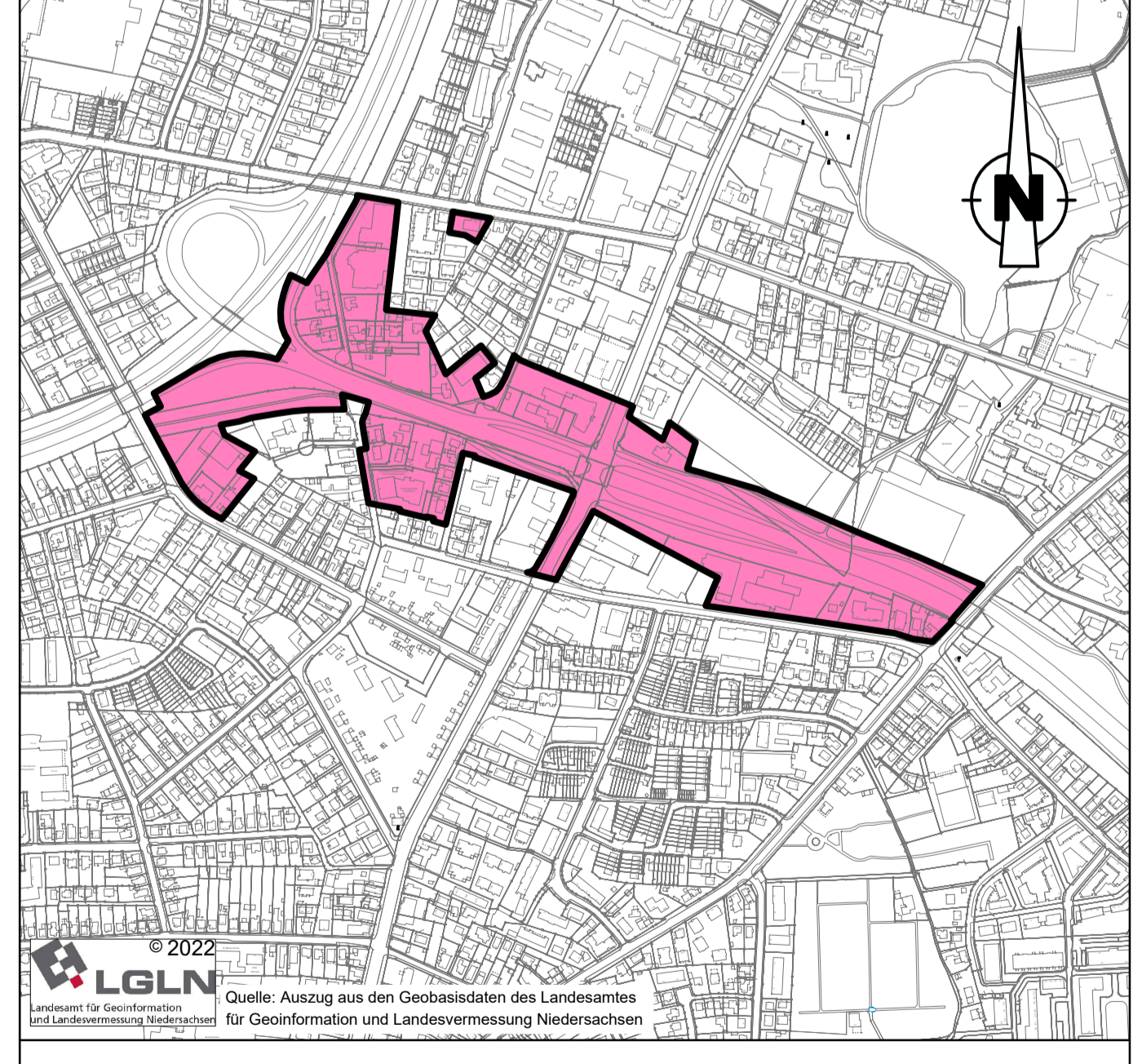
© 2022  
LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
22-2-005 ALKIS 03.01.2022

1. Vervielfältigungsvermerke Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Ohmstede, 21 Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichtlegene 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
2. Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 3. Januar 2022). Oldenburg (Oldb), den 4. März 2022 Fachdienst Geoinformation und Statistik der Stadt Oldenburg (Oldb) Siegeltafel: L.S. gez. Arndt Unterschrift
3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung - der Stadt Oldenburg (Oldb): Bearbeitet: BU Gezeichnet: Isch. 24. August 2021 Geändert: Isch. 24. Januar 2022 Gepüft: gez. Corbes Fachdienstleiter Amtsleiterin
4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 30. September 2019 die Aufstellung der Änderung Nummer 4 des Bebauungsplanes N-580 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 4. Oktober 2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. gez. Dr. Sven Uhrhan Stadtbaurät
5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 27. September 2021 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12. November 2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben vom 22. November 2021 bis 30. Dezember 2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem Plansicherstellungsgesetz - PlanSIG öffentlich ausgelegt. Oldenburg (Oldb), den 10. März 2022 gez. Dr. Sven Uhrhan Stadtbaurät
6. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat die Bebauungsplanänderung (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB), nach Prüfung der Stellungnahmen, in seiner Sitzung am 28. Februar 2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Oldenburg (Oldb), den 10. März 2022 gez. Dr. Sven Uhrhan Stadtbaurät
7. Die Änderung Nummer 4 des Bebauungsplans wird hiermit ausgefertigt. Oldenburg (Oldb), den 17. März 2022 gez. Jürgen Krogmann Oberbürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 25. März 2022 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Oldenburg (Oldb), den 31. März 2022 gez. Naderi Unterschrift

# STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER  
Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 7 500



RECHTSVERBINDLICH AB : 25. März 2022...

## Änderung Nummer 4 des Bebauungsplanes N-580 (Nordtangente)

mit örtlichen Bauvorschriften  
 ja  nein M.:1:2500  
594 x 780