Autobahnkreuz
Oldenburg-Ost

Bremer Heerstraße

Tweelbäker See

GIe | III
0,6 | (1,0)
68/53

GE | III
0,6 | (1,0)
63/48

SO Einrichtungshaus | IV
0,8 | (1,2)

Gemarkung Osternburg
Flur 18

Gemarkung Osternburg
Flur 13

Gemarkung Hude
Flur 57

BAB - A 29

BAB - A 28

Bremer Heerstraße - L 868

RRH

GFL

Borchersweg

Geändert durch die
Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes S-709
Änderung rechtsverbindlich ab: 07.12.2018

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan O-709, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1
Sondergebiet Einrichtungshaus

1. Im Sondergebiet (SO) sind zulässig:

1.1. Möbel- und Teppichmärkte mit den Sortimenten Möbel, Wand- und Bodenbeläge.

20 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 1 000 m² Verkaufsfläche je Warengruppe, dürfen für Randsortimente genutzt werden. Folgende Sortimente sind auch im Bereich der Randsortimente ausgeschlossen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Bekleidung/Schuhe/Lederwaren
- Uhren/Schmuck
- Photo/Optik
- Elektroartikel mit Ausnahme von Lampen, Leuchten, Elektrozubehör sowie Elektrogroßgeräten im Zusammenhang mit Einbauküchen
- Spielwaren, Sportartikel
- Drogerie-/Parfümeriewaren
- Bücher, Schreibwaren

1.2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

§ 2
Schallemissionen

1. Die Schallemissionen der in dem Gewerbegebiet zulässigen Betriebe und Anlagen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten.

2. Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel zugerechnet werden.

3. Umverteilungen der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden.

§ 3
Ausgleichsmaßnahmen

Bei Stellplatzanlagen ist pro fünf Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum, entsprechend der Pflanzliste des zum Bebauungsplan gehörenden Grünordnungsplan als Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, in max. 3,00 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare Pflanzfläche muss mindestens 16 m³ betragen.

Die Stellplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Material zu befestigen.

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, nicht zulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, der Herstellung von Erschließungsanlagen und fachgerechte Pflegemaßnahmen. Ausgenommen sind auch erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und sonstigen Maßnahmen; soweit sich dabei Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen.

Die internen Kompensationsmaßnahmen auf den gem. § 9 (1) Punkt 20 BauGB festgesetzten Flächen sind nach den Vorgaben des Grünordnungsplanes durchzuführen.

§ 4
Verkehrsgrün

Das Anlegen von Zufahrten im Bereich des Verkehrsgrüns ist zulässig.

§ 5
Werbeanlagen

Die Höhe von eigenständigen Werbeanlagen ist auf höchstens 20 m zu begrenzen, bezogen auf die mittlere NN Höhe der geplanten Erschließungsstraße bzw. der Bremer Heerstraße. Ausnahmsweise kann auch eine Höhe von bis zu 35 m zugelassen werden. Der Abstand der Werbeanlage zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens der Gesamthöhe der Werbeanlage entsprechen.

§ 6
Geländeaufhöhung

Parallel der Bremer Heerstraße ist auf den überbaubaren Flächen das Gelände in einer Tiefe von 130 m auf eine Mindesthöhe von 3,80 m NN aufzuhöhen. Auf den überbaubaren Flächen des eingeschränkten Industriegebietes und des Gewerbegebietes ist parallel der Bremer Heerstraße in einer Tiefe ab 130 m das Gelände auf 4,00 m NN aufzuhöhen. Ausnahmsweise kann von einer Geländeaufhöhung abgesehen werden, wenn vom Grundstückseigentümer die Erschließung der Fläche genehmigungstechnisch unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse gesichert wird.

Oldenburg, 15. März 2002
Oberbürgermeister

Lageplan Ersatzmaßnahmen (M= 1:5.000)
Gemarkung Eversten
Flur 1
Flurstücke 1/70, 753/1, 754/1, 775/1

Gemarkung Osternburg
Flur 12
Flurstück 784/3

Gemarkung Osternburg
Flur 23
Flurstück 85/25

B 401
KÜSTENKANAL
Schopplacken
Neuenweger Moor
A 29

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- GIe — Industriegebiet (eingeschränkt)
- GE — Gewerbegebiet
- SO — Sondergebiet
- (1,2) — Geschoßflächenzahl
- 0,8 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- V — Verkehrsgrünflächen
- Fuß- und Radweg
- Einfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:
- RRH — Regenrückhaltung
- private Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- zu erhaltende Bäume
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- 65/50 — zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) dB (A)/m² Kontingentierungsflächen (tags / nachts)

DARSTELLUNGEN

- vorhandene Bäume
- Gewässer II. Ordnung gem. § 67 Nds. Wassergesetz

HINWEISE

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 — zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993

Die Bezirksregierung Hannover, Dezernat 505, Kampfmittelbeseitigung teilt mit, daß die Gefahr des Vorhandenseins von Bombenblindgängern besteht. Aus Sicherheitsgründen wird die Sondierung durch geeignete Fachfirmen als baubegleitende Maßnahme empfohlen. Sollten im Rahmen dessen Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist die zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu benachrichtigen.

Bei konkreten Hinweisen auf Altlasten im Plangebiet ist die Untere Abfallbehörde zu informieren.

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden auf den Flurstücken 784/3, Flur 12, Gemarkung Osternburg, den Flurstücken 1/70, 753/1, 754/1 und 775/1, Flur 1, Gemarkung Eversten und dem Flurstück 85/25, Flur 23, Gemarkung Osternburg gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes durchgeführt. Sie bestehen auf dem Flurstück 784/3 aus einer extensiven Grünlandnutzung, auf den Flurstück 85/25 aus einer Gehölzanpflanzung sowie auf den übrigen Flächen in einer Aufgabe der bisherigen Baumschulnutzung und der Entwicklung der Flächen als Sukzessionsflächen. Auf die Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes wird hingewiesen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im Bereich der Bundesautobahnen gelten die Vorschriften des § 9 Bundesfernstraßengesetz

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachdienst Stadtplanung und Städtebau der Stadt Oldenburg (Oldb)
Bearbeitet: Sho / Da
Gezeichnet:
Geändert: Ni 07/01
Geprüft: Abt.-Leiter
Fachdienst-Leiter / Stadtbaurat

2. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.02.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-709 beschlossen
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.08.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Stadtbaurat

3. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.03.2001 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 23.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 02.04.2001 bis 11.05.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Oldenburg (Oldb), den 14.05.2001
Stadtbaurat

4. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am
dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 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
Stadtbaurat

5. Verwertungsvermerke
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 18
Maßstab 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung 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 Az: L4-466/1998

6. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach
(Stand von 11.08.1998)
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 (Oldb), den 12.03.2002
Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburg
Katasteramt Oldenburg
Im Auftrage
Konrad, VmOR

7. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken *) und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.08.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen
Oldenburg (Oldb), den 28.08.2001
Stadtbaurat
*) Nichtzutreffendes streichen

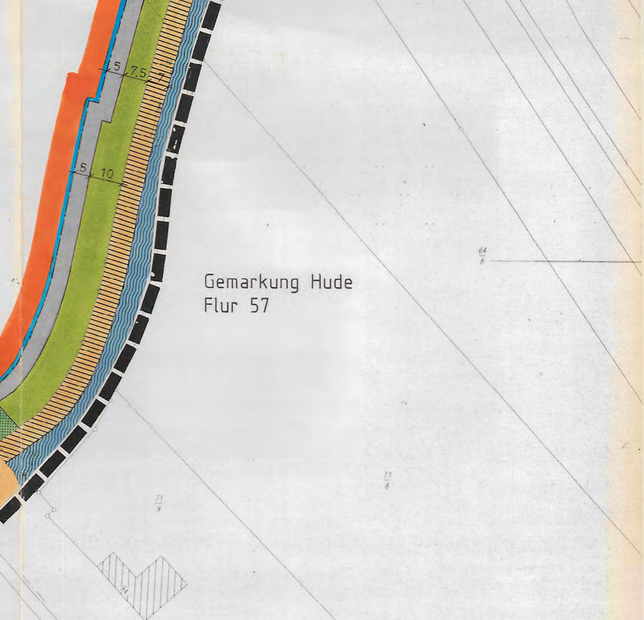
8. Im Anzeigeverfahren habe ich mit Verfügung (Az) vom heutigen Tage
- unter Auflagen *) / mit Maßgaben *) gemäß § 11 Abs. 3 BauGB
- ausgenommen für die in dem Bebauungsplan besonders kenntlich gemachten Teile *)
keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht
Oldenburg (Oldb), den
Genehmigungsbehörde
Unterschrift
*) Nichtzutreffendes streichen

9. Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung vom beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Oldenburg (Oldb), den
Stadtbaurat

10. Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 BauGB am 15. März 2002 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb), den 15. März 2002
Unterschrift

STADT OLDENBURG
DER OBERBÜRGERMEISTER
Fachbereich 32 – Fachdienst Stadtplanung und Städtebau

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1: 5 000



RECHTSVERBINDLICH AB: 15. März 2002

# BEBAUUNGSPLAN S-709
M. = 1 : 1 000
(Bremer Heerstraße/Oldeweg)

L4-466/1998