

Gemarkung Eversten
Flur 5, Teilfläche des Flurstücks 103/4
Gemarkung Ohmstedt
Flur 29, Flurstück 3
Flurstück 13

Lageplan Ersatzmaßnahmen (M=1:5000)
Gemarkung Osterburg
Flur 22, Flurstück 518/105
Flur 21, Teilfläche des Flurstücks 135/51
Flur 23, Teilfläche des Flurstücks 182/36

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 S-719, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1
Das Gewerbegebiet wird gegliedert:

- (1) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die nicht wesentlich stören.
- (2) Die Schallemissionen der in den Gewerbegebieten zulässigen Betriebe und Anlagen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten.
- (3) Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmungsmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes bezüglich der relevanten Immissionsseite den Wert des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.
- (4) Umverteilungen der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden.

§ 2
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der geplanten Gerhard-Stalling-Straße sowie entlang den öffentlichen Grünflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 Bauordnungsverordnung sowie bauliche Anlagen nach § 12 Nr. Bauordnung nicht zulässig.

- (1) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überbaubaren Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sowie fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen.
- (2) Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss bei Neuanpflanzungen mindestens 16 m² betragen.
- (3) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Gerhard-Stalling-Straße sind mind. 70 Laubbäume, Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, zu pflanzen. Innerhalb der weiteren geplanten Verkehrsflächen sind pro 150 m² herzustellender Verkehrsfläche mind. ein standortheimischer Laubbau, Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, anzupflanzen. Das jeweilige unbelastete Pflanzbet muss eine Vegetationsfläche von mind. 16 m² und eine Mindestbreite von 2,00 m aufweisen.
- (4) Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortheimischer Laubbau (Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss mind. 16 m² betragen. Für Pkw-Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig.
- (5) Auf den Baugrundstücken sind 20 % der Grundstücksflächen als gliederisch gestaltete Vegetationsflächen zu entwickeln, hiervon sind 10 % mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen bzw. Sträuchern gemäß Grünordnungsplan (GOP) zu bepflanzen. Für die Mindestbreite einer Anpflanzfläche ist von 3,00 m auszugehen.
- (6) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, parallel der Erschließungsstraßen, sind auf gesamter Grundstückslänge in einem Abstand von max. 12 m zueinander standortheimische Laubbäume (Kirschen - Prunus avium), Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, zu pflanzen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss mindestens 16 m² betragen.

§ 4
Die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Bauordnungsverordnung (BauVO) bezeichneten Anlagen höchstens um 20 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß, z. B. durch Pflasterflächen, können zugelassen werden, wenn wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

- (1) Auf den öffentlichen Grünflächen/Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und den externen Kompensationsflächen der Flurstücke 130/1, Flur 21, 182/36, Flur 23 und 518/105, Flur 22, Gemarkung Osterburg, dem Flurstück 103/4, Flur 5, Gemarkung Eversten sowie den Flurstücken 3 und 13, Flur 29 der Gemarkung Ohmstedt sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen:
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste, naturnaher Ausbau von Gewässern und Regenrückhalteanlagen, Extensivierung landwirtschaftlicher Grünlandnutzung, Herausnahme von Nutzungen und sukzessive Waldentwicklung.
Die Maßnahmen sind im Einzelnen im Grünordnungsplan bestimmt.
- (2) Die Flächen und Maßnahmen auch der externen Kompensationsmaßnahmen gemäß Abs. 1 werden zu 90 % den Bauflächen und zu 10 % den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

Oldenburg, 17.03.03
L.S.
gez. Schütz

Geändert durch den Bebauungsplan S-745.B
Änderung rechtsverbindlich ab: 7. Mai 2021

Geändert durch den Bebauungsplan S-745.A
Änderung rechtsverbindlich ab: 28.10.2016



GEe 0,6 (1,0)
H=10,0m (Bezugshöhe: 4,5m ü. NNI)
60/43

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

GE	Gewerbegebiet
GEe	Gewerbegebiet eingeschränkt
1,0	Geschoßflächenzahl
0,6	Grundflächenzahl
H	Höhe baulicher Anlagen max. 10,0 m (z.B. Bezug 4,0 m über NN)
—	Baugrenze
—	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Fuß- und Radweg
—	Flächen für Versorgungsanlagen
—	Zweckbestimmung:
—	Pumpwerk
—	öffentliche Grünflächen
RRH	Regenrückhaltung
—	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
—	zu erhaltende Bäume
—	nicht überbaubare Grundstücksflächen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Oldenburg und des OÖVV

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung und der zul. Lärmkontingentierungsflächen

85/50 zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) dB(A)/m² (tags / nachts) (siehe auch textl. Festsetzung §1)

HINWEISE

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 23.01.1990 — zuletzt geändert durch Art 5 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993

Die Bezirksregierung Hannover, Dezernat 505, Kampfmittelbesetzung vom 18.06.2005, ist im Falle des Vorhandenseins von Bombenblindgängern besetzt. Aus Sicherheitsgründen wird die Sondernutzung durch geeignete Fachfirmen als baubegleitende Maßnahme empfohlen. Sollten im Rahmen dessen Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist die zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu benachrichtigen.

DARSTELLUNGEN

V Verkehrsgrünflächen

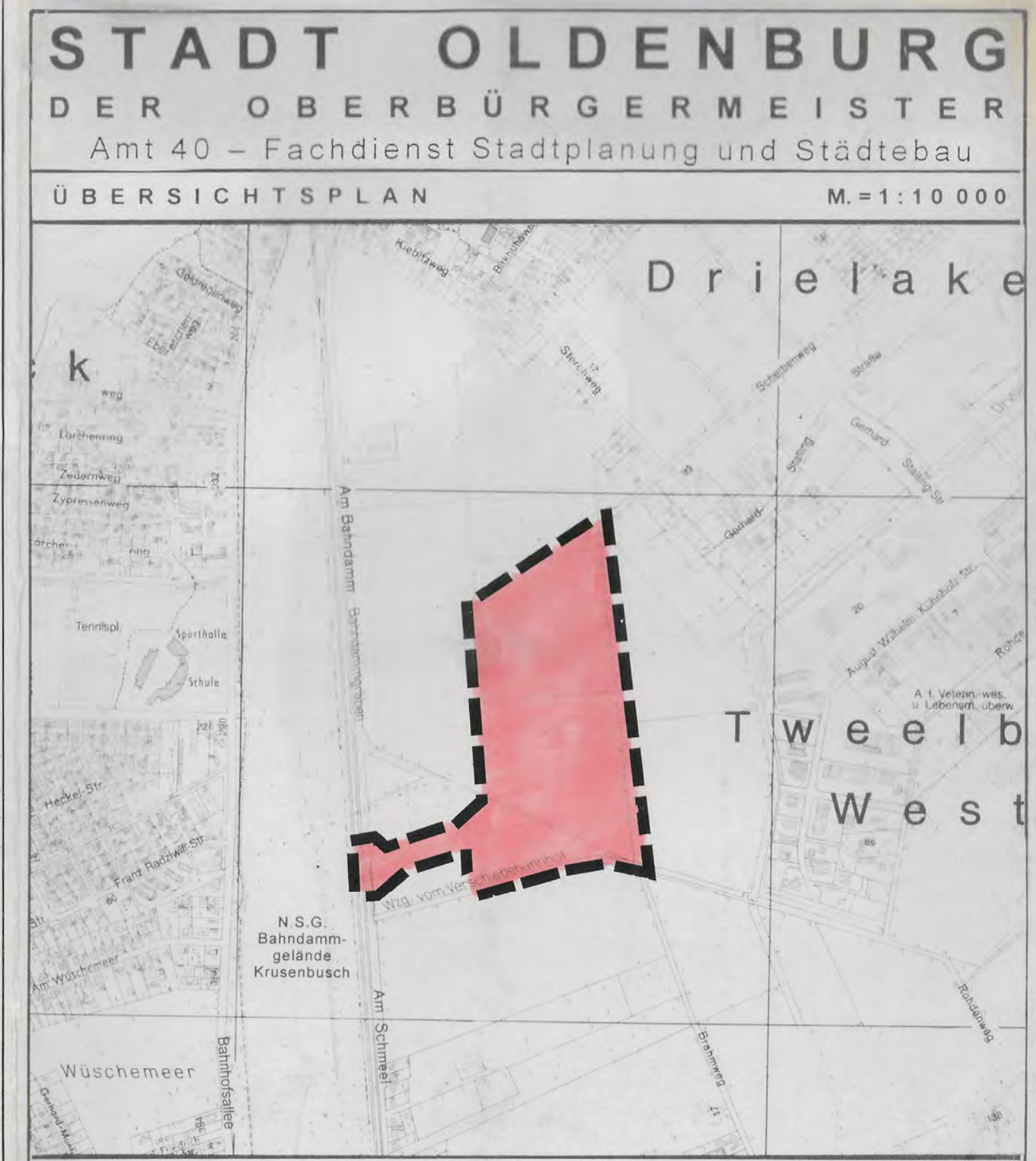
— Fuß- und Radweg

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

— 110 KV-Leitung

— Gas-Hochdruckleitung

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgebetelt vom Fachdienst Stadtplanung und Städtebau der Stadt Oldenburg (Oldb) am 05/01/01.	2. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.05.1998 die Aufhebung des Bebauungsplans S-719 beschlossen.
3. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.11.02 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	4. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.09.03 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.03.03 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	6. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.09.03 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.



RECHTSVERBINDLICH AB: 12.09.03

BEBAUUNGSPLAN S-719

M. = 1:1 000

Gerhard-Stalling-Straße / Am Schmeel