Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Bebauungsplan M-736 A, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1
Art der baulichen Nutzung

(1) In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind ausschließlich zulässig:

- der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen,
- Stellplätze,
- Kinderbetreuungseinrichtungen.

(2) Die Art der baulichen Nutzung östlich der Planstraße richtet sich nach den Planersatzvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) (einfacher Bebauungsplan).

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

(1) Als Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe (GH) gilt die Oberkante der nächsten Straßenverkehrsfläche (Planstraße), gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

(2) In der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) durch eingehauste Technikgeschosse bis zu 22,50 m auf max. 25 % der Gebäudegrundfläche zulässig. Bei einem Flachdach ist ein Mindestabstand zur Attika in der Höhe des Technikaufbaus einzuhalten (45° Winkel).

(3) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußbodens) muss mind. 4,00 m über NN betragen.

§ 3
Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

§ 4
Grünflächen

In den Grünflächen sind zulässig:

- Anlagen für die Regenrückhaltung in naturnahem Ausbau inkl. der notwendigen Wirtschaftswege,
- Fuß- und Radwege mit wasserdurchlässiger Befestigung (z. B. wassergebundene Wegedecke).

§ 5
Leitungsrechte

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden.

§ 6
Stellplatzanlagen

Auf den Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in max. 3,00 m Abstand zum nächsten Stellplatz anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden). Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig. Die durchwurzelbare, unversiegelte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 m² betragen.

§ 7
Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmisionen

Innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III sind passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden gem. DIN 4109 vorzusehen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist der unten stehenden Tabelle zu entnehmen. 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 gem. DIN 4109 nachzuweisen. Für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlaf- und Kinderzimmer) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme, sichergestellt werden.

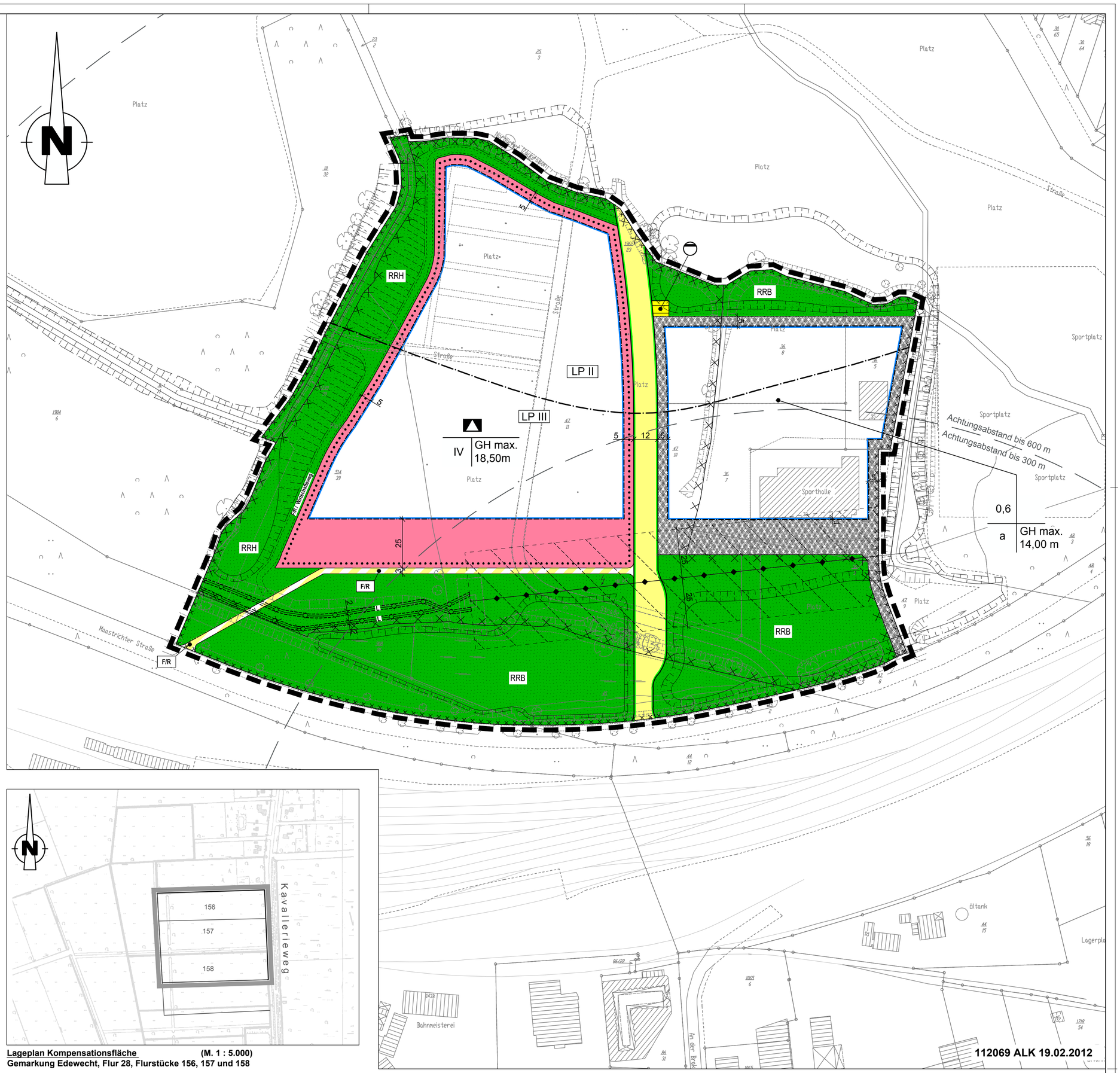
Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart		
	Bettenräume in Krankenhausanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbungsstätten, Unterrichtsräume	Büroräume und Ähnliches
	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils: erf. $R'_{w,res}$		
II	35	30	30
III	40	35	30

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

Oldenburg, 12.06.2013

L.S.

gez. Schwandner
Oberbürgermeister



Lageplan Kompensationsfläche **(M. 1 : 5.000)**
Gemarkung Edewecht, Flur 28, Flurstücke 156, 157 und 158

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,6 Grundflächenzahl
- IV Zahl der Vollgeschosse
- GH Gebäudehöhe max.
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung:
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Schule
- Private Straßenverkehrsfläche
- F/R öffentlicher Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung:
- Pumpwerk
- Öffentliche Grünfläche
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der TenneT TSO GmbH
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

KENNZEICHNUNGEN

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist

- hier: Kampfmittelverdachtsfläche
- hier: Altablagerung

DARSTELLUNGEN

- Fläche ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (siehe § 1 (2) der Satzung)
- RRH Regenrückhaltung
- RRB Regenrückhaltebecken
- Lärmpegelbereiche (LP)
- Freileitungsschutzbereich
- Böschung, geplant
- F+R, Wirtschaftswege, nicht lagegenau
- Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool der Stadt Oldenburg (Flächen außerhalb des Stadtgebietes)
- Achtungsabstand zum Störfallbetrieb VITOGAZ Deutschland GmbH, Stau169

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Hauptversorgungsleitung, oberirdisch (hier: 110 kV-Leitung der TenneT TSO GmbH)
- Hauptversorgungsleitung, unterirdisch (hier: 110 kV-Leitung der TenneT TSO GmbH)

HINWEISE

- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 - zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993
- Vor jedem Eingriff in den Boden ist eine Oberflächensondierung bzw. baubegleitende Aushubüberwachung mit Sohlensondierung durch eine qualifizierte Kampfmittelräumfirma durchzuführen. Die Kampfmittelprüfung erfolgt nach vorheriger Absprache und in enger Zusammenarbeit mit der Zentralen Polizeidirektion Hannover, Marienstraße 34, 30171 Hannover.
- Innerhalb der Freileitungsschutzbereiche der 110 kV-Leitung sind alle Baumaßnahmen mit dem zuständigen Leitungsträger (TenneT TSO GmbH) abzustimmen. Innerhalb der Leitungsschutzbereiche sind die zulässigen Bauhöhen nach DIN EN 50341-1 und die zulässigen Arbeitshöhen nach DIN VDE 0105/10.97 zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände zu beachten. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) dem Leitungsträger zur Prüfung der Sicherheitsabstände vorgelegt werden. Das Gleiche gilt für die Anlagen von Straßen und Fahrwegen innerhalb der Leitungsschutzbereiche. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,00 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Leitungsträger abzustimmen. Die genaue Lage ist vor Ort zu bestimmen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 799-2120, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- In den als Altablagerung gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Auffüllungshorizonte (u. a. auch Haufwerke) mit den darin enthaltenen Kontaminationen zu berücksichtigen. Der Gefährdungspfad Boden-Mensch und Boden-Gewässer ist durch Sicherungsmaßnahmen (z. B. Vermeidung von Bodenaushub, Wiederabdeckung des Auffüllungsmaterials) zu berücksichtigen. Zudem ist eine fachgutachterliche Begleitung zur Trennung von entsorgungspflichtigem und verwertbarem Aushub notwendig.
- Auf den Flurstücken 156, 157 und 158, Flur 25, Gemarkung Edewecht (Flächenpool der Stadt Oldenburg), sind zur Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Maßnahmen auf externen Flächen, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind, durchzuführen. Hier ist eine Hochmoorregeneration durch extensive Nutzung durch Mahd und Beweidung, eine partielle Nutzungsaufgabe und der Anstau vorhandener Gräben einzuleiten. Die Maßnahmen werden von der Flächenagentur der Stadt Oldenburg im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe bereits durchgeführt.
- Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg eingesehen werden
- Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder die gezielte Einleitung in den Untergrund ist eine Einleitungserlaubnis erforderlich.
- Das Plangebiet liegt im Achtungsabstand bis 300 m/bis 600 m des Störfallbetriebes VITOGAZ Deutschland GmbH, Stau 169.

1. Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Ohmstede, 23 Maßstab: 1 : 1000
Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichteigene 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
Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
2012 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.02.2012). 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 31.05.2013
Fachdienst Stadtinformation und Geodaten der Stadt Oldenburg (Oldb)
L.S.
Siegel
gez. Arndt
Unterschrift

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung- und Bauleitplanung der Stadt Oldenburg (Oldb):
Bearbeitet: Bu.
Gezeichnet: Br. 28.03.2012
Geändert: Br. 15.11.2012
Geprüft: gez. i.V. Prölss (Fachdienstleiter) gez. Wicherts (Amtsleiterin)

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 04.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes M-736 A beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 17.12.2012 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 19.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 27.12.2012 bis 30.01.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Oldenburg (Oldb), den 06.02.2013
gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

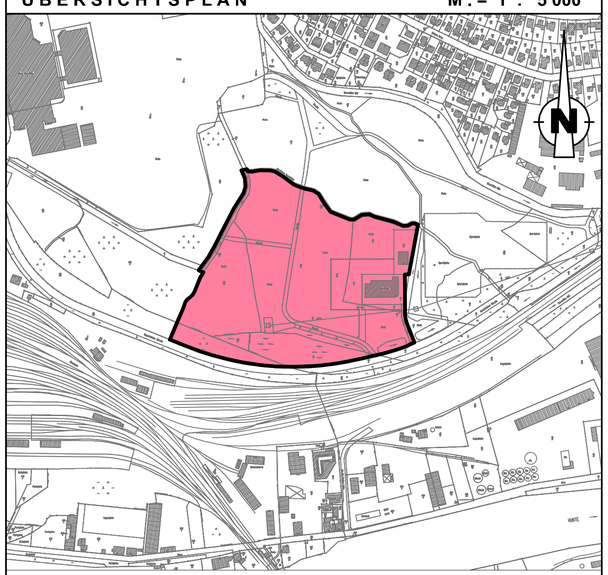
6. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.04.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 05.06.2013
gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

7. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 19.07.2013 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb), den 12.08.2013
gez. Naderi
Unterschrift

STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN M.= 1 : 5 000



RECHTSVERBINDLICH AB: 19.07.2013

Bebauungsplan M-736 A
(Maastrichter Straße / BBS 3)

mit örtlichen Bauvorschriften
☐ ja ☒ nein

M.=1:1000

841 × 780