

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan O-751, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

- § 1**
Art der baulichen Nutzung
- (1) Das Industriegebiet wird nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 gegliedert:
- Es sind nur Betriebe oder Betriebsarten zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind.
- (2) Im Mischgebiet (MI) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 nicht zulässig.

- § 2**
Maß der baulichen Nutzung
- Die Höhe baulicher Anlagen gilt über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.
- Die Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen ist für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig.

- § 3**
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- (1) Bei Stellplatzanlagen ist pro drei Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in max. 3,00 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss mind. 16 m² und die Breite des Pflanzbeetes mind. 2,00 m betragen.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze der Mischgebietsflächen und dem Fahrbahnrand der L 866 sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- (3) Innerhalb der Baubeschränkungszone nach § 24 (2) NStrG bedürfen Werbeanlagen mit Sichtrichtung zur L 866 sowie Beleuchtungsanlagen der Zustimmung des Straßenbauamtes Oldenburg.
- (4) Private Flächen für das Abstellen von vier und mehr Kraftfahrzeugen und ihrer Zufahrten sind durchgehend mit einer im ausgewachsenen Zustand mind. 1,50 m hohen Umpflanzung aus heimischen und standortgerechten Pflanzen (in Form einer Hecke) zu versehen. Für eine Zufahrt und zusätzliche Zugänge darf die Umpflanzung auf max. 20 % ihrer Länge unterbrochen werden.

- § 4**
Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen
- (1) 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, Grabenverrohungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind die notwendigen Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche; soweit sich dabei Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baumbegleitende fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen.
- Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss mindestens 16 m² und die Breite der Pflanzbeete mind. 2,00 m betragen.
- (2) Auf den privaten Grünflächen/Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und der externen Kompensationsfläche, Flurstück 29/27 der Gemarkung Osterburg, 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 Grünlandnutzungen, Herausnahme von Nutzungen und Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Die Maßnahmen sind im Einzelnen im Grünordnungsplan bestimmt.
- (3) Die Flächen und Maßnahmen auch auf den externen Kompensationsflächen gem. Abs. 4 werden zu 100 % den Bauflächen zugeordnet.
- (4) Der parallel zum Tweelbäcker Weg vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.
- (5) In den Gewerbegebieten dieses Bebauungsplanes sind die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 300 m² Grundfläche zumindestens 1/3 dauerhaft zu begrünen.

- § 5**
Gräben und Gewässerrandstreifen
- (1) Die vorhandenen Gräben und Böschungen sind zu erhalten. Bei Grundstücksaufhöhungen sind die vorhandenen Grabenböschungen im Neigungswinkel 1 : 2 oder flacher zu verlängern und flächig durch Ansaat bzw. Anpflanzungen zu begrünen.
- (2) Parallel zum "Krummer Graben" (Verbandsgewässer II. Ordnung) ist in einer Breite von 5,00 m die Errichtung von Nebenanlagen aller Art unzulässig.

- § 6**
Sichtdreieck
- Innerhalb des Sichtdreiecks darf die Sicht mehr als 0,80 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen nicht behindert werden.

- § 7**
Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen
- Für die Bauflächen in den Lärmpegelbereichen II - V wird passiver Schallschutz an Gebäuden gem. DIN 4109 festgesetzt. In den gekennzeichneten Bereichen sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum Schallschutz auszuführen.

- § 8**
- Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes O-691 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

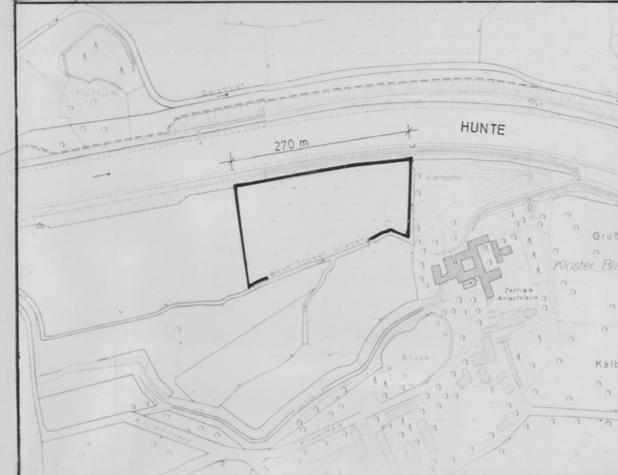
- Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen.

- Oldenburg, 25 APRIL 2005
- gez SCHÜTZ
OBERBÜRGERMEISTER
- L.S.



Geändert durch den Bebauungsplan O-808
Änderung rechtsverbindlich ab: 08.06.2012

Lage der externen Kompensationsflächen M 1:5000
Gemeinde Oldenburg, Gemarkung Osterburg, Flur 22, Flurst. 29/27



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

MI Mischgebiet

GI(e) Industriegebiet, (eingeschränkt)

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

H Gebäudehöhe als Höchstgrenze

o offene Bauweise

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Wasserflächen vorh.
geplant

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gräben

zu erhaltende Bäume

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung

HINWEISE

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 — zuletzt geändert durch Art 3 Investitionsförderung und Wohnbauland G v. 22.04.1993

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 29/27, Flur 22, Gemarkung Osterburg gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes durchgeführt.

DARSTELLUNGEN

--- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LP)

△ Sichtdreieck

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

→ Gewässer II. Ordnung gem. § 67 Nds. Wassergesetz

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Amt 40 — Fachdienst Stadtplanung und Städtebau der Stadt Oldenburg (Oldb).

2. Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.05.03 die Aufhebung des Bebauungsplanes O-751 beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.05.03 örtlich bekanntgemacht worden.

3. Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.11.04 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 01.12.05 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 10.12.04 bis 12.01.05 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Oldenburg (Oldb), den 13.01.05

gez DR PANTEL
Stadtbaurät

4. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.04.05 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Bebauungsplan im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom ... Gegenüber zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.

Oldenburg (Oldb), den ...

Fachdienst Geoinformation, Vermessung und Statistik der Stadt Oldenburg

Oldenburg (Oldb), den 25.04.2005

gez DR PANTEL
Stadtbaurät

5. Im Anzeigungsverfahren 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 ...

Gemeinheitsbehörde

Unterschrift ... *) Nichtzutreffendes streichen

6. Der Rat der Stadt hat den Entwurf des Bebauungsplanes nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10. JUNI 2005 im Amtsbüro der Stadt Oldenburg bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 10. JUNI 2005

gez NADERI
Unterschrift

STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 — Fachdienst Stadtplanung und Städtebau

ÜBERSICHTSPLAN M:1:10 000

RECHTSVERBINDLICH AB: 10. JUNI 2005

Bebauungsplan O-751

M 1:1000

Holler Landstr./Krummer Graben