



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 M-752, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

- § 1 Art der baulichen Nutzung**
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.
  - Im Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.
  - Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> und zusätzlich max. zwei Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 200 m<sup>2</sup> zulässig.
- § 2 Stellplätze**
- Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Stellplätze, überdeckte Stellplätze und Garagen auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- § 3 Überbaubare Grundstücksfläche**
- Von der Baulinie kann ein Vor- und Zurücktreten von bis zu einem Meter von Gebäudeteilen (z. B. Vordächer, Treppenhäuser, Erker, senkrechte Fassadengliederungen) zugelassen werden. Die Summe dieser Bauteile darf 1/3 der Gebäudebreite entlang der Baulinie nicht überschreiten.
- § 4 Bauweise**
- Für die Bauflächen an der Straße Melkbrink und an der Rüdthningstraße:  
Traufgassenbebauung mit einer Hausbreite zwischen 7,50 und 9,00 m und einem seitlichen Abstand zum benachbarten Gebäude zwischen 4,00 und 6,00 sowie einen seitlichen Grenzabstand von mind. 2,00 m.
  - Für die Flächen des Mischgebietes:  
Für die Bebauung an der westlichen Grundstücksgrenze entlang der Bahnlinie gilt, dass Gebäude mit einer Länge von über 60,00 m gebaut werden dürfen.
- § 5 Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen**
- Für die Bauflächen in den Lärmpegelbereichen I - 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.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart	Büro- und Ähnliches
	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben; Unterrichts- und ähnliche Räume	Büro- und Ähnliches
	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteiles: in dB(A) Erf. R <sub>w, res</sub>	
II	56 bis 60 dB(A)	30
III	61 bis 65 dB(A)	35
IV	66 bis 70 dB(A)	40
V	71 bis 75 dB(A)	45
VI	76 bis 80 dB(A)	50

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

- § 6 Bäume**
- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht geschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten 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, der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen sowie fachgerechte Pflegemaßnahmen.
  - Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch standortgerechte heimische Laubbäume (Liste siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan) auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss bei Neuanpflanzungen mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen.
  - Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum gemäß der Anlage 1 zum Bebauungsplan (Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1 m über dem Erdboden) in maximal 3 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen. Bei den gepflanzten Bäumen ist eine natürliche Kronenentwicklung zuzulassen, eine Kappung der Leittriebe ist nicht zulässig.

Oldenburg, den 27. Juni 2005  
  
 OBERBÜRGERMEISTER



14347 ALK 07.09.2004

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)**

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

- Nutzungsschablone
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- 0,3 Grundflächenzahl
- (0,8) Geschosflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- FR Firstrichtung

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

- Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

**5. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

**HINWEISE**

- Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 - zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993

**DARSTELLUNGEN**

- Lärmpegelbereich

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

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 08.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans M-752 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.03.2004 öffentlich bekanntgemacht worden.

3. Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.03.2005 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 16.03.2005 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 24.03.2005 bis 27.04.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

4. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschlossene 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.

5. Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde.

6. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.09.2004). 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.

7. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

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.

9. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.07.2005 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

10. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 01.07.2005 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg bekanntgemacht worden.

## STADT OLDENBURG

### DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Stadtplanung und Städtebau

### ÜBERSICHTSPLAN

M. = 1 : 5000

RECHTSVERBINDLICH AB: 01. Juli 2005

## BEBAUUNGSPLAN M - 752

### Melkbrink / Rüdthningstraße

M. = 1 : 1000