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-762, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1
Art der baulichen Nutzung

(1) Im Kerngebiet 1, 2 und 2 a (MK 1, MK 2, MK 2 a) sind gem. § 7 Abs. 4 BauNVO sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur oberhalb des Erdgeschosses, also ab dem zweiten Vollgeschoss, zulässig.

(2) Im Kerngebiet 3 (MK 3) sind gem. § 7 Abs. 4 BauNVO sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in allen Geschossen zulässig. Im Kerngebiet 3 (MK 3) ist pro Gebäude eine Wohnnutzung von mindestens 50 % der gesamten Geschossfläche vorzusehen.

(3) Im Kerngebiet 4 (MK 4) sind nur Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 zulässig.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

(1) Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (First- und Traufhöhen bzw. Oberkante Gebäude bei Flachdachgebäuden) ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

(2) Soweit ein Staffelgeschoss als oberstes Geschoss angeordnet und gegenüber den Haupttraufkanten des darunter liegenden Gebäudegeschosses um 2,00 m zurückgesetzt wird, ist die Firsthöhe als Gebäudehöhe zulässig. Für die Gebäudehöhe unterhalb des Staffelgeschosses ist die Traufhöhe einzuhalten.

(3) Ausnahmsweise können die Rücksprünge von den Haupttraufkanten für Staffelgeschosse einseitig bis auf max. 1,00 m verringert werden, soweit insgesamt eine Rücksprungsbreite von 4,00 m eingehalten wird. Voraussetzung ist das städtebauliche Einfügen in das Gesamtensemble unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes.

(4) Im Kerngebiet 1 (MK 1) sind ausnahmsweise vier Vollgeschosse zulässig. Voraussetzung ist das städtebauliche Einfügen in das Gesamtensemble unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes.

(5) Im Kerngebiet 2 a (MK 2 a) sind ausnahmsweise fünf Vollgeschosse zulässig. Für die Gebäudehöhe ist,

- soweit ein Gebäuderücksprung für das 5. Geschoss von mind. 1,50 m von der Haupttraufkante
- oder, soweit ein Gebäuderücksprung für das 5. Geschoss von mind. 1,00 m von der Haupttraufkante mit einem gleichzeitigen Gebäuderücksprung für das 4. Geschoss von mind. 1,50 m von der Haupttraufkante,

die sich zur Grünen Straße hin orientiert, eingehalten wird, die Firsthöhe als Gebäudehöhe zulässig. Für die Gebäudehöhe unterhalb des Staffelgeschosses ist die Traufhöhe einzuhalten. Voraussetzung ist gleichzeitig das Einfügen in das Gesamtensemble unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes.

§ 3
Bauweise

(1) Im gesamten Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig. Die Gebäude können wie in der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Abweichend zur geschlossenen Bauweise müssen jedoch nicht alle Geschosse an die Grundstücksgrenze gebaut werden bzw. nicht alle Geschosse in der geschlossenen Bauweise errichtet werden. Eine Staffelung der Geschossigkeit ist zulässig.

(2) Es können ausnahmsweise geringere als die in den §§ 7 - 12 a Nds. Bauordnung vorgeschriebenen Abstände zugelassen werden. Voraussetzung ist das städtebauliche Einfügen in das Gesamtensemble unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes.

§ 4
Stellplätze und Garagen

Für Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, kann die jeweilige Grundflächenzahl bis 1,0 überschritten werden.

§ 5
Bäume

(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, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, 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 Neupflanzungen auszugleichen.

§ 6
Passive Schallschutzmaßnahmen

Für das Plangebiet wird passiver Schallschutz an Gebäuden gemäß DIN 4109 festgesetzt. In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Lärmpegelbereich	Raumart		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten; Unterrichtsräume	Büroräume und Ähnliches
	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils: erf. $R_{w,res}$		
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40

Oldenburg, den 22.01.08

Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- MK — Kerngebiete
- MK 1-4 — siehe § 1 der textl. Festsetzungen
- 0,8 — Grundflächenzahl
- (1,6) — Geschoßflächenzahl
- II-IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- FH — Firsthöhe max.
- TH — Traufhöhe max.
- a — abweichende Bauweise, Hausgruppen über 50 m zulässig, sonst gilt die offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Straßenverkehrsfläche
- zu erhaltende Bäume
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen im Bereich der Erdgeschosse (bis 4,0 m Höhe) zugunsten der Allgemeinheit
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen bzw. Anzahl der Vollgeschosse
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

HINWEISE

- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 - zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg vom 22.04.1993

DARSTELLUNGEN

- Lärmpegelbereich (LP)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- D — Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

1. Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Oldenburg, 7 Maßstab: 1 : 500
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. Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.12.04). 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 02.01.2007
Fachdienst Geoinformation, Vermessung und Statistik der Stadt Oldenburg (Oldb)
Unterschrift

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung- u. Bauleitplanung der Stadt Oldenburg (Oldb):
Bearbeitet: Tp. Geprüft: Fachdienstleiter Amtsleiterin
Gezeichnet: SHe, 07.07.05

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 13.06.05 die Aufstellung des Bebauungsplanes M-762 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.06.05 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Stadtbaurat

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 06.03.06 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und sie öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.03.06 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der Änderung Nr. 1 und die Begründung haben vom 20.03.06 bis 21.04.06 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Oldenburg (Oldb), den 24.04.06
Stadtbaurat

6. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 03.11.06 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden im Sinne von § 4a (3) BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17.11.06 gegeben.
Oldenburg (Oldb), den 20. Nov. 2006
Stadtbaurat

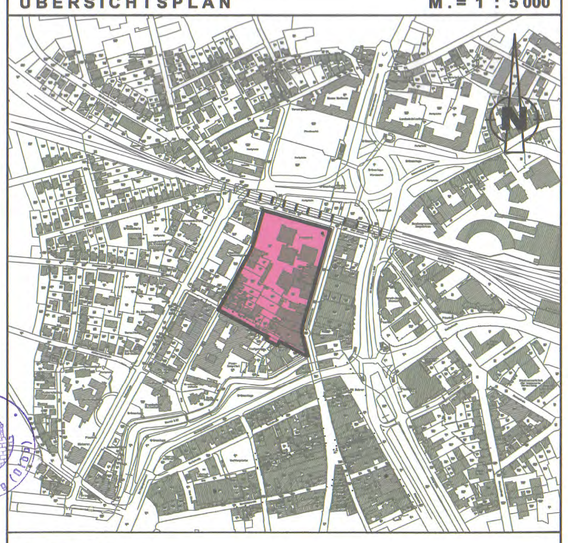
7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.07 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 17.12.07
Stadtbaurat

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 04.02.2008 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb), den 05.02.2008
Unterschrift

Ergänzt durch den Bebauungsplan 840A
Ergänzungen rechtsverbindlich ab: 7. Juli 2023

STADT OLDENBURG (Oldb)
DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN M.= 1 : 5000



Stand: 23.11.06
RECHTSVERBINDLICH AB: 04.02.2008

BEBAUUNGSPLAN M - 762
(Quartier Georgstraße)

mit örtlichen Bauvorschriften
☐ ja ☒ nein

M.=1:500

105073 ALK 07.12.2004

1189 x 841