

## Textliche Festsetzungen

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan O - 763, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

### § 1 Art der Nutzung

- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 [3] Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der Mischgebiete (MI) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 [2] Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 [3] BauNVO nicht zulässig.

### § 2 Bauweise

- In der abweichenden Bauweise sind Gebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen der offenen Bauweise zulässig, jedoch darf die Gebäudelänge 50 m überschreiten.

### § 3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- Entlang der Stedinger Straße sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

### § 4 Bäume

- Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten.

### § 5 Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

- Innerhalb der als Flächen für Vorkehrungen zum Immissionsschutz gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen erforderlich:

#### Mischgebiet

Der Lärmschutz ist durch eine Lärmschutzwand oder durch ein Gebäude herzustellen. Wenn eine Lärmschutzwand hergestellt wird, sind bei den nächstgelegenen Gebäuden zur Belüftung notwendige Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen auf der lärmzugewandten Seite in den Obergeschossen nicht zulässig.

Wenn der Lärmschutz durch das Gebäude selbst erfolgt, sind zur Belüftung notwendige Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen auf der lärmzugewandten Seite grundsätzlich nicht zulässig. An den lärmzugewandten Fassadenseiten sind folgende resultierende Schalldämm-Maße einzuhalten:

R'w,res = 40 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume  
R'w,res = 35 dB für Büroräume u. ä.

Die Mindesthöhe der Lärmschutzwand oder des Gebäudes darf folgendes Maß nicht unterschreiten:

L 1	3,0 m
L 3	5,5 m
L 4	4,0 m

Die Maßnahme L 3 ist umzusetzen, wenn das vorhandene Gebäude auf dem Grundstück Stedinger Straße 34 entfällt. Die Maßnahme L 4 ist umzusetzen, wenn das vorhandene Gebäude auf dem Gewerbegrundstück Weitzstraße 13 (Produktion 3) entfällt.

#### Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung gilt bei einem Neubau einer Wohnbebauung auf dem Grundstück Weitzstraße 11. Der Lärmschutz ist durch eine Lärmschutzwand herzustellen.

Die Mindesthöhe der Lärmschutzwand darf folgendes Maß nicht unterschreiten:

L 2	5,5 m
L 5	5,0 m
L 6	4,0 m

Werden in den Obergeschossen auf der lärmzugewandten Seite keine zur Belüftung notwendigen Fenster eingerichtet, ist eine mindestens 3 m hohe Wand ausreichend.

Die Maßnahme L 6 ist umzusetzen, wenn das vorhandene Gebäude auf dem Gewerbegrundstück Weitzstraße 13 (Produktion 3) entfällt. Die Maßnahme L 5 ist umzusetzen, wenn das vorhandene Gebäude auf dem Gewerbegrundstück Weitzstraße 13 (Produktion 2) entfällt.

Für die Lärmschutzwände ist ein bewertetes Schalldämm-Maß von R<sub>w</sub> = 25 dB erforderlich.

Als Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte.

- Für die Bauflächen in den Lärmpegelbereichen I - V wird passiver Schallschutz an Gebäuden gemäß DIN 4109 festgesetzt. In den gekennzeichneten Bereichen an den zur Stedinger Straße ausgerichteten Fassadenseiten sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, U-bernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben; Unterrichts- und Unterrichtsräume	Büroräume und Ähnliches
	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteiles: Erf. R <sub>w</sub> ,res	
I	bis 55 dB(A)	30
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

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

### § 6 Versiegelte Flächen

Versiegelte Flächen wie Stellplätze, Zufahrten und Schulhofflächen sind nur in wasser-durchlässigen Materialien herzustellen.

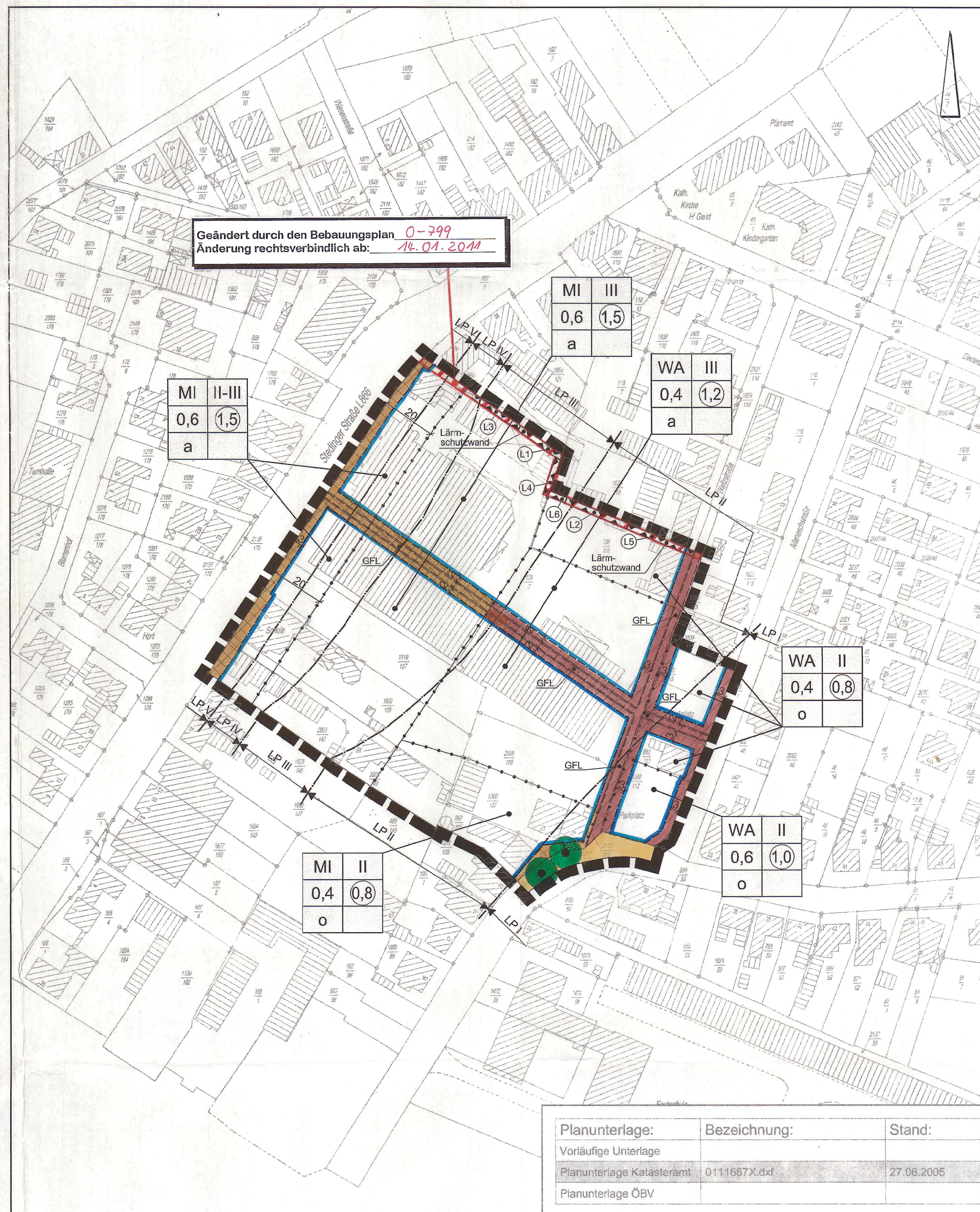
### § 7 Kompensation

Als Ausgleich für die entfallene Baumreihe an der Stedinger Straße sind 24 hochstämmige Obstbäume gemäß Anlage oder alternativ 24 standortgerechte heimische Laubbäume gemäß Anlage zu anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### § 8

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans O 234 und O 234 I treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

gez. Schütz  
Oberbürgermeister L.S.



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	0111667X.dxf	27.06.2005
Planunterlage ÖBV		

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeine Wohngebiete
  - MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - (1,5) Geschossflächenzahl
  - 0,6 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o Offene Bauweise
  - a Abweichende Bauweise; es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, die Gebäudelänge darf jedoch 50 m überschreiten
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche

- Verkehrsflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - zu erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
  - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Verfahrensvermerke

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der WWP-Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 28121 Oldenburg.  
Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb):  
Bearbeitet: gez. D. Janssen  
Gezeichnet: gez. K. Heise  
Fachdienstleiter: gez. Schach  
Amtsleiter: gez. Wicherts
- Der VA der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 13.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes O-763 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.07.2005 örtlich bekannt gemacht worden.  
gez. Pantel  
Stadtbaureferent
- Der VA der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 13.02.2006 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 18.02.2006 ersichtlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 27.02.2006 bis 28.03.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Oldenburg (Oldb), den 03.04.2006  
gez. Pantel  
Stadtbaureferent
- Der VA der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 05.07.2006 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschriebene Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.  
Der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden im Sinne von § 4a (3) BauGB wurde mit Schreiben vom 05.07.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 12.08.2006 gegeben.  
Oldenburg (Oldb), den 05.07.2006  
gez. Arndt  
L.S.  
Unterschrift
- Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.05.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Oldenburg (Oldb), den 29.05.2006  
gez. Pantel  
Stadtbaureferent
- Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 11.03.2006 in Amtsblatt für die Stadt Oldenburg bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
Oldenburg (Oldb), den 11.06.2006  
gez. Naderi  
Unterschrift

## STADT OLDENBURG DER OBERBÜRGERMEISTER Amt 40 - Fachdienst für Stadtentwicklung und Bauleitplanung

### ÜBERSICHTSPLAN M.= 1:25.000



## BEBAUUNGSPLAN NR. O-763 (Stedinger Straße/ Alteneschstraße)

mit örtlichen Bauvorschriften  
 ja  nein M. = 1 : 1000