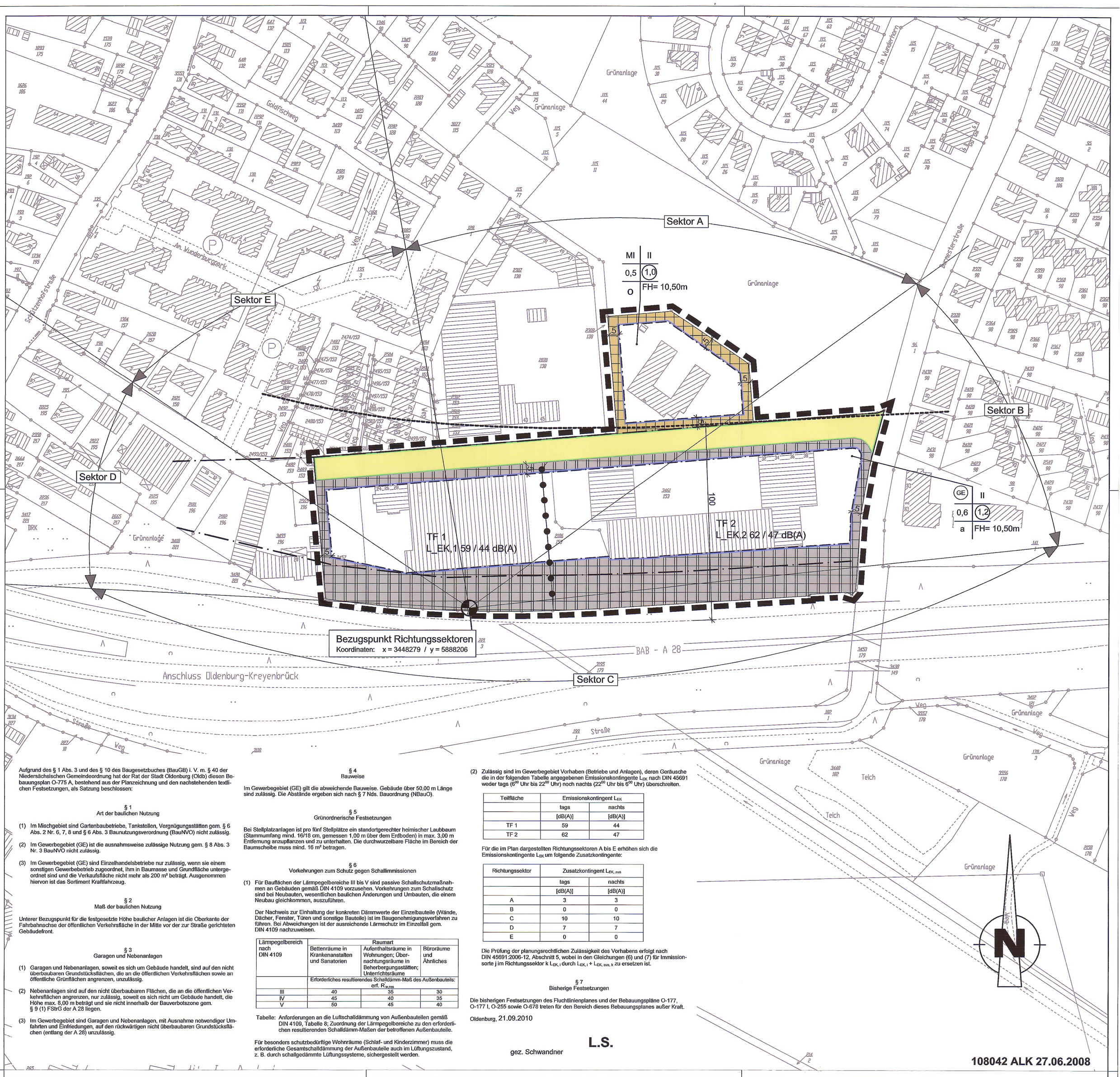


108042 ALK 27.06.2008

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 O-775 A, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1
Art der baulichen Nutzung

(1) Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 und § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

(2) Im Gewerbegebiet (GE) ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

(3) Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie einem sonstigen Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sind und die Verkaufsfläche nicht mehr als 200 m² beträgt. Ausgenommen hiervon ist das Sortiment Kraftfahrzeug.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahnachse der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

§ 3
Garagen und Nebenanlagen

(1) Garagen und Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie an öffentliche Grünflächen angrenzen, unzulässig.

(2) Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude handelt, die Höhe max. 8,00 m beträgt und sie nicht innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG der A 28 liegen.

(3) Im Gewerbegebiet sind Garagen und Nebenanlagen, mit Ausnahme notwendiger Umfahrten und Einfriedungen, auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (entlang der A 28) unzulässig.

§ 4
Bauweise

Im Gewerbegebiet (GE) gilt die abweichende Bauweise. Gebäude über 50,00 m Länge sind zulässig. Die Abstände ergeben sich nach § 7 Nds. Bauordnung (NBauO).

§ 5
Grünordnerische Festsetzungen

Bei Stellplatzanlagen ist pro fünf 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 Baumscheibe muss mind. 16 m² betragen.

§ 6
Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

(1) Für Bauflächen der Lärmpegelbereiche III bis V sind passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden gemäß DIN 4109 vorzusehen. 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.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten; Unterrichtsräume	Büroräume und Ähnliches
	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils: erf. $R'_{w,res}$		
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40

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

Für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlaf- und Kinderzimmer) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme, sichergestellt werden.

(2) Zulässig sind im Gewerbegebiet Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6^{00} Uhr bis 22^{00} Uhr) noch nachts (22^{00} Uhr bis 6^{00} Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK}	
	tags	nachts
	[dB(A)]	[dB(A)]
TF 1	59	44
TF 2	62	47

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
	tags	nachts
	[dB(A)]	[dB(A)]
A	3	3
B	0	0
C	10	10
D	7	7
E	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

§ 7
Bisherige Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Fluchtlinienplanes und der Bebauungspläne O-177, O-177 I, O-255 sowie O-678 treten für den Bereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, 21.09.2010

L.S.

gez. Schwandner

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- MI — Mischgebiete
- GE — Gewerbegebiete
- überbaubare Grundstücksflächen / nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,5 — Grundflächenzahl
- (1,0) — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß s. §2 textliche Festsetzungen
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise , s. §4 textliche Festsetzungen
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung der Lärmkontingentierungsflächen
- TF 1 L_EK,1 59/44 dB(A) — Emissionsbedingte Schallleistungspegel tags/nachts
- Richtungssektoren für Zusatzkontingente

HINWEISE

- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 - zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993
- In der Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG der A 28 (bis 100m, gemessen vom Fahrbahnrand der Abfahrtsrampe) sind nur blendfreie, nicht bewegliche Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
  Von Beleuchtungsanlagen dürfen keine Blendwirkungen auf die A 28 ausgehen.
  Bei Anträgen zur Errichtung von Werbe- oder Beleuchtungsanlagen ist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu beteiligen.

  Dies gilt auch für genehmigungsfreie Werbeanlagen gemäß Anhang zu § 69 NBauO.

  Aus dem Plangebiet können keine Ansprüche wegen der von der A 28 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

DARSTELLUNGEN

- Lärmpegelbereich (LP)
- 100m Baubeschränkungszone

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Vervielfältigungsvermerke
   Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Osternburg, Flur 3 — 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. 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 27.06.2008). 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 25.08.2010
   Fachdienst Stadtinformation und Geodaten der Stadt Oldenburg (Oldb)
   gez. Arndt
   Unterschrift

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung- und Bauleitplanung der Stadt Oldenburg (Oldb):
   Bearbeitet: Die.
   Gezeichnet: Be, 18.01.08
   Geprüft: gez. Schoch (Fachdienstleiter) — gez. Wicherts (Amtsleiterin)

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 11.06.07 die Aufstellung des Bebauungsplanes O-775 beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.06.07 ortsüblich bekannt gemacht worden.
   gez. Schumacher
   Stadtbaurat

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 07.07.08 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 09.08.08 ortsüblich bekannt gemacht.
   Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 18.08.08 bis 19.09.08 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Oldenburg (Oldb), den 31.08.2010
   gez. Schumacher
   Stadtbaurat

6. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am _____ den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
   6. a*) Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden wurde im Sinne von § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.
   6. b*) Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
   Oldenburg (Oldb), den _____
   Stadtbaurat
   *) Nichtzutreffendes streichen

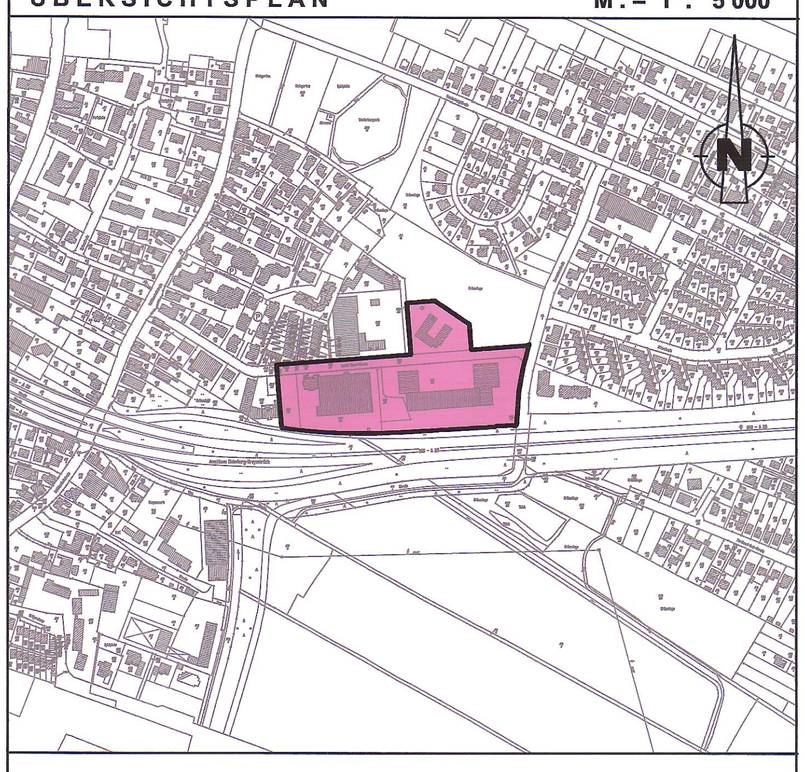
7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.08.10 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
   Oldenburg (Oldb), den 03.09.2010
   gez. Schumacher
   Stadtbaurat

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 01.10.2010 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.
   Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
   Oldenburg (Oldb), den 04.10.2010
   gez. Naderi
   Unterschrift

STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN — M. = 1 : 5 000



RECHTSVERBINDLICH AB: 01.10.2010

BEBAUUNGSPLAN O-775 A
(Rudolf-Diesel-Straße)

mit örtlichen Bauvorschriften
☐ ja ☒ nein

M.=1:1000

841 x 594