Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan O-775B, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen:

§ 1
Art der baulichen Nutzung

(1) Im Mischgebiet (MI1 und MI2) sind Tankstellen, Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 7 und 8 sowie Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

(2) Im Mischgebiet 1 (MI1) sind Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

(3) Einzelhandelsbetriebe sind im Mischgebiet (MI1 und MI2) nur zulässig, soweit ihre Verkaufsfläche nicht mehr als 200 m² beträgt.

§ 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.
Für technische Dachaufbauten, wie z.B. Schornsteine oder Solaranlagen, sind Überschreitungen der festgesetzten Höhe um bis zu 1,0 m zulässig.

§ 3
Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen und offene Kleingaragen (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, unzulässig.

§ 4
Grünordnerische Festsetzungen

Auf den Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mind. 12 m² betragen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In den Kronenwuchs der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig.
Auf die in der Begründung anliegende Liste mit standortheimischen Bäumen wird verwiesen.

§ 5
Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

In den Lärmpegelbereichen (LP) III und IV (der LP IV trifft ausschließlich für das 2. OG der südlichen Fassade der Gebäude an der Rudolf-Diesel-Straße zu) sind an Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) 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 (z.B. auf den der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten) ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen.

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

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile: erf. $R'_{w,res}$ in dB		
LPB III *	40	35	30
LPB IV	45	40	35

* abweichend von der Darstellung des LP III in der Planzeichnung ist die südliche Gebäudeseite im 2. OG im Bereich der Baugrenze entlang der Rudolf-Diesel-Straße dem LP IV zuzuordnen.

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

§ 6
Bisherige Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Fluchtlinienplanes O-177 treten für den Bereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gem. § 56 NBauO

§7

1. Gestalterische Festsetzungen
Im Plangebiet gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:

1.1 Dachneigung
Die Hauptdächer sind als Flachdächer mit Dachneigungen von höchstens 5° auszubilden.
Ausgenommen sind:
- Solaranlagen und verglaste Wintergärten;
- untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

1.2 Material und Farbe
Als Material für Außenwände von Gebäuden sind zulässig:
- Putz mit Anstrich im Farbton Weiß bis Hellgelb oder Weiß bis Hellgrau,
- sowie zur Gliederung der Fassade auf bis zu 35 % jeder Fassadenseite Ziegelsichtmauerwerk in gebrannten Farbtönen Rot bis Rotbraun sowie Putzflächen in entsprechenden Farbtönen, Holz oder andere Materialien.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile (wie z.B. Erker, Vordach, Windfang u.Ä.) sowie Wintergärten, Solaranlagen, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. §12 BauNVO sowie offene Kleingaragen (Carports).

Farbmuster:
Für die in Nr. 1.2 festgesetzten Farbtöne sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig, das gilt auch soweit Farbbereiche, z.B. Weiß bis Hellgelb, angegeben sind.

Farbton „Weiß"	Farbtn „Hellgrau"	Farbton „Rot"	Farbton „Rotbraun"
1013 (Perlweiß)	7035 (Lichtgrau)	2001 (Rotorange)	3003 (Rubinrot)
1015 (Hellelfenbeinw.)	7038 (Achatgrau)	2002 (Blutorange)	3009 (Oxidrot)
9001 (Cremeweiß)		2008 (Hellrotorange)	3011 (Braunrot)
9002 (Grauweiß)	**Farbton „Hellgelb"**	2010 (Signalorange)	8004 (Kupferbraun)
9010 (Reinweiß)	1017 (Safrangelb)	3000 (Feuerrot)	8012 (Rotbraun)
	1018 (Zinkgelb)	3002 (Karminrot)	8015 (Kastan.braun)
	1021 (Rapsgelb)	3013 (Tomatenrot)	4002 (Rotviolett)
	1033 (Dahliengelb)		4004 (Bordeauxviolett)

1.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen an der Rudolf-Diesel-Straße sind Kfz-Stellplätze gruppenweise zu jeweils bis zu drei Stellplätzen dreiseitig und dabei auch zur öffentlichen Verkehrsfläche hin durch geschnittene Hecken einzufassen. Die Hecken sollen eine Endhöhe von 0,80 m haben.

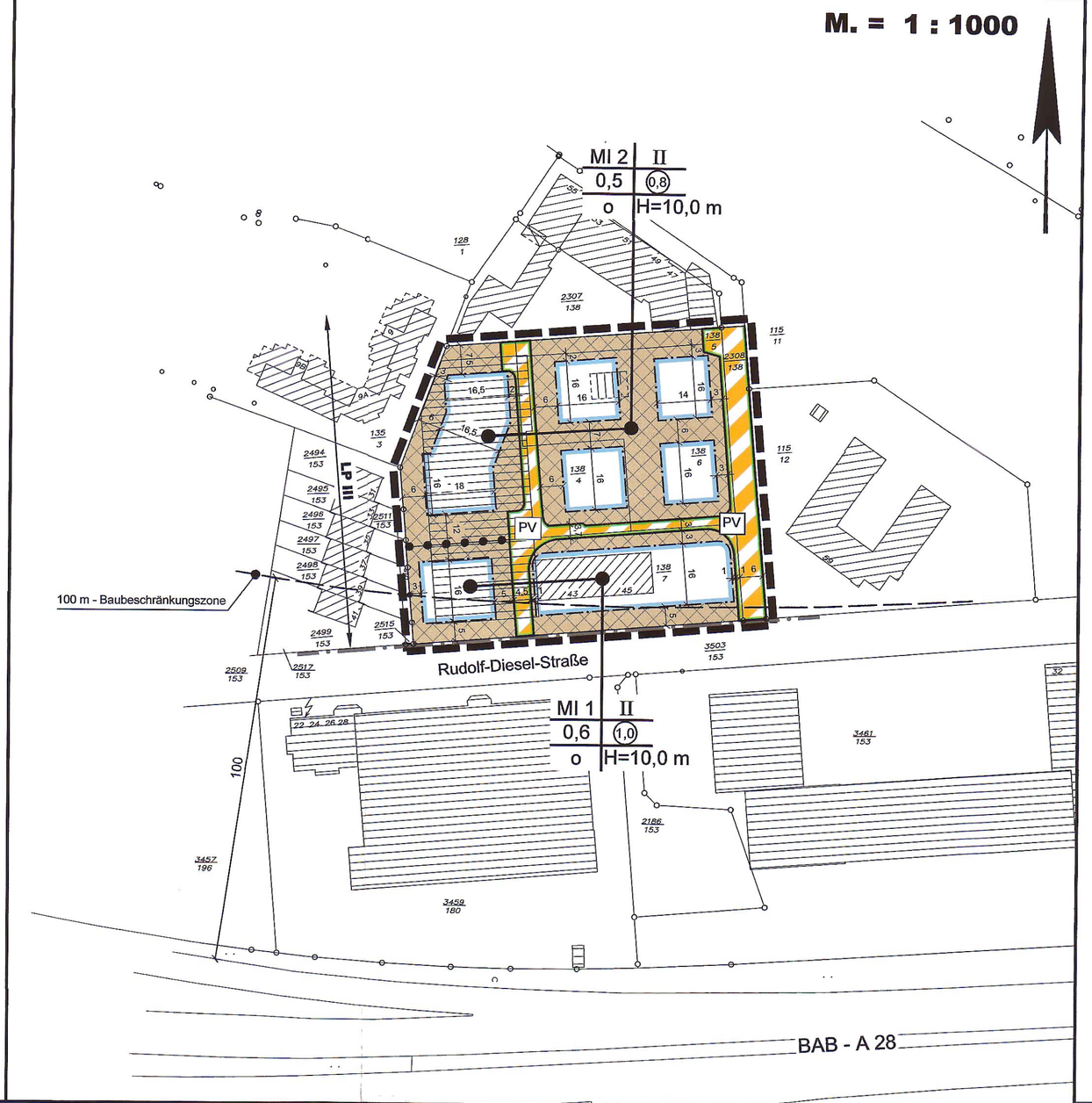
Die Arten der zu verwendenden Heckenpflanzen sind:

Hainbuche	- Carpinus betulus
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Liguster	- Ligustrum vulgare
Feldahorn	- Acer campestre
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Eibe	- Taxus baccata

§8
Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 Nds. Bauordnung).

Oldenburg (Oldb), den 21.09.2010 L.S. gez. Schwandner
Oberbürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- MI 1 und MI 2 — Mischgebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- (1,0) GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 0,5 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- H=10,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (siehe Textteil § 2)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - PV = Private Verkehrsfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

HINWEISE

- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 - zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnungsbaulandgesetz vom 22.04.1993
- Weitere Regelungen zur Gestaltung und Qualität der baulichen Anlagen trifft der städtebauliche Vertrag
- Zu dem Plangebiet liegt eine orientierende Altlastenerkundung der Firma GEOlogik (P - Nr. 05 - 1056 vom 20.04.2005) vor (siehe Begründung).
- In der Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG der A 28 (bis 100 m, 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) (siehe Textteil § 5)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 100 m - Baubeschränkungszone

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro:
BÜRO FÜR STADTPLANUNG
GIESELMANN UND MÜLLER GMBH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: (0441/59 36 55)
gez. Gieselmann

Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb):
gez. Schoch — Fachdienstleiter
gez. Wicherts — Amtsleiterin

2. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes O - 775 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.06.2007 orstüblich bekannt gemacht worden.
gez. Schumacher
Stadtbaurat

3. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 10.05.2010 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 12.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 21.05.2010 bis 23.06.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldenburg (Oldb), den 14.04.2010
gez. Schumacher
Stadtbaurat

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begündung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 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 _____ gegeben.

Oldenburg (Oldb), den _____
_____
Stadtbaurat

5. Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Gemarkung Osternburg, Flur 3
Maßstab: 1 : 1000

Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterverwaltung zulässig (§ 5 der Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5).
am: 23.08.2010 Az.: GB-Nr. 7-173-001

6. Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesen zugrunde. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.08.2010).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrische einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg, den 27.08.2010

Dipl.-Ing. Wegner
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
gez. Wegner L.S.
Unterschrift

7. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.08.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 07.09.2010
gez. Schumacher
Stadtbaurat

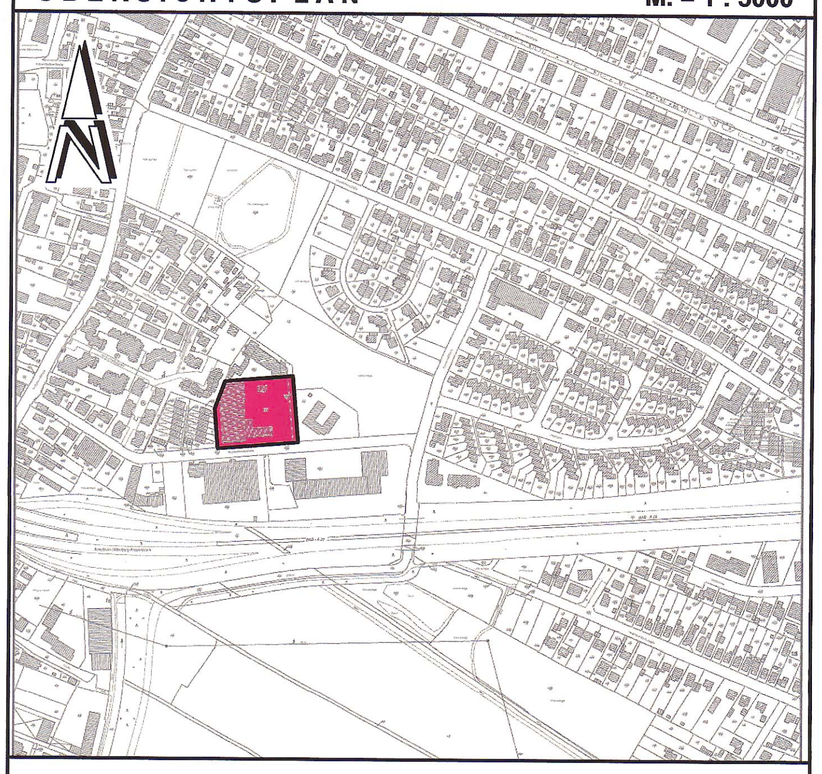
8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 01.10.2010 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 04.10.2010
gez. Naderi
Unterschrift

STADT OLDENBURG
DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5000



RECHTSVERBINDLICH AB: 01.10.2010

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

mit örtlichen Bauvorschriften
☒ ja ☐ nein

M. = 1 : 1000