



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-779, bestehend aus der Planzeichnung und der nachstehenden textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen:

**§ 1**  
Art der baulichen Nutzung

- Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie einem Gewerbebetrieb räumlich und sortimentsbezogen zugeordnet, ihm in Baumassee und Grundfläche untergeordnet sind und die Verkaufsfäche nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> beträgt.
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EX</sub> nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L <sub>EX</sub>	
	tags [dB(A)]	nachts [dB(A)]
TF 1	67	49
TF 2	64	49
TF 3	63	55

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EX</sub> um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent L <sub>EX, ZUS</sub>	
	tags [dB(A)]	nachts [dB(A)]
A	5	3
B	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<sub>EX, k</sub> durch L<sub>EX, j</sub> + L<sub>EX, ZUS, k</sub> zu ersetzen ist.

- Unzulässig sind Vorhaben, die zwingend einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Anlage 1 zum Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

**§ 2**  
Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Holler Landstraße (Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 Nds. Straßengesetz) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Bauutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig.

**§ 3**  
Bäume

- Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überbauten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, nicht zulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und fachgerechte Pflegemaßnahmen. Ausgenommen sind weiterhin erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baumbegleitende fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Während der Bauphase sind am Rand der Kronentraufbereiche zuzüglich 1,00 m feststehende Baumschutzzäune aufzustellen. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Baumpflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen.
- 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 Baumscheiben muss mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und darf nicht befestigt oder versiegelt werden.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der Holler Landstraße ist beidseitig des Rad- und Fußweges je eine Baumreihe aus standortgerechten heimischen Laubbäumen (Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) anzupflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 12,00 m ist beidseitig ein Baum zu pflanzen.

**§ 4**  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Industriegebiet östlich des Hemmelsbäker Kanals sind für Straßen-, Hof- und Stellplatzbeleuchtungen Leuchtkörper in insektenchonender Bauweise zu verwenden, die mindestens die insektenchonende Wirkung von Natriumdampf-Hochdrucklampen erreichen.

**§ 5**  
Bisherige Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes O-410 treten für den Bereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, den 23.04.09

L.S.

gez. Schwandner  
Oldenburgs Bürgermeister

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

- Industriegebiete
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,8 Grundflächenzahl
- 10,0 Baumassenzahl
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche
- zu erhaltende Bäume
- TF 1, TF 2 Abgrenzung der Lärmpegelkontingentierungsgelände (siehe textliche Festsetzungen)
- Richtungssektoren für Zusatzkontingente (siehe textliche Festsetzungen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Gewässer II Ordnung des Entwässerungsverbandes Wüsting
- Baubeschränkungszone: Genehmigungen für die Errichtung baulicher Anlagen in dem gekennzeichneten Bereich längs der L 866 bedürfen gem. § 24 Abs. 2 (1) NStR (Niedersächsisches Straßengesetz) der Zustimmung der Straßenbaubehörde
- 110kV-Hochspannungsleitung, oberirdisch mit Leitungsschutzbereich: Bauliche Maßnahmen jeglicher Art innerhalb des festgesetzten Leitungsschutzbereiches sind nur im Einvernehmen mit dem Betreiber zulässig. Nachweise über die Einhaltung erforderlicher Sicherheitsabstände sind im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren einzureichen (siehe 3.7 der Begründung zum Bebauungsplan).
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Bundeswasserstraße (Zubehör)

**HINWEISE**

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

**DARSTELLUNGEN**

- vorhandene Bäume
- Rad- und Fußweg

1. Vervollständigungsmerkmale  
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur, Osterburg, 20  
Maßstab: 1:1000

Erfassungsvermerk: Die Verwertung für nichtlegale 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: 20666 / ALK BEZ. SCHL. 34910

2. Die dem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen 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 genehmigungspflichtig.  
-Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Originalkarte ist einvernehmlich möglich.

Oldenburg (Oldb), den 23.03.09  
G.L.L. Oldenburg  
Bekannt für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaftsdaten

gez. Arndt L.S.  
Unterschrift

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung- und Bauleitplanung der Stadt Oldenburg (Oldb).  
Bearbeitet: Gr.  
Gezeichnet: SHe, 01.08.08  
Geändert: SHe, 21.10.08  
Geprüft: gez. Schoch  
Fachdienstleiter  
gez. Wicherts  
Anstaltler

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 14.04.08 die Aufstellung des Bebauungsplanes O-779 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.04.08 öffentlich bekannt gemacht worden.

gez. Pantel  
Stadtbaureur

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 12.08.08 bis 18.09.08 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgetragen.  
Oldenburg (Oldb), den 22.09.08

gez. Pantel  
Stadtbaureur

6. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB), nach Prüfung der Stellungnahmen, in seiner Sitzung am 24.11.08 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Oldenburg (Oldb), den 24.11.08

gez. Pantel  
Stadtbaureur

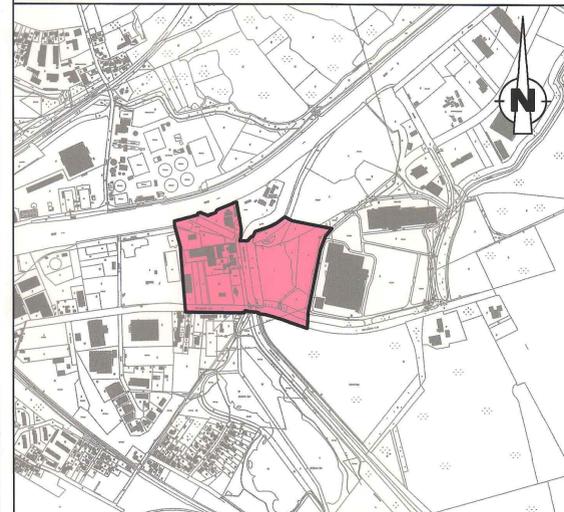
7. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 30.04.09 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
Oldenburg (Oldb), den 07.05.09

gez. Naderl  
Unterschrift

**STADT OLDENBURG (Oldb)**

DER OBERBÜRGERMEISTER  
Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 10 000



RECHTSVERBINDLICH AB : ... 30.04.09 ...

**BEBAUUNGSPLAN O-779**  
(Holler Landstraße / Werftweg)

mit örtlichen Bauvorschriften  
 ja  nein

M. = 1:1000