Standortgerechte, heimische Gehölze

Anlage 1

Deutscher Name (Botanischer Name)

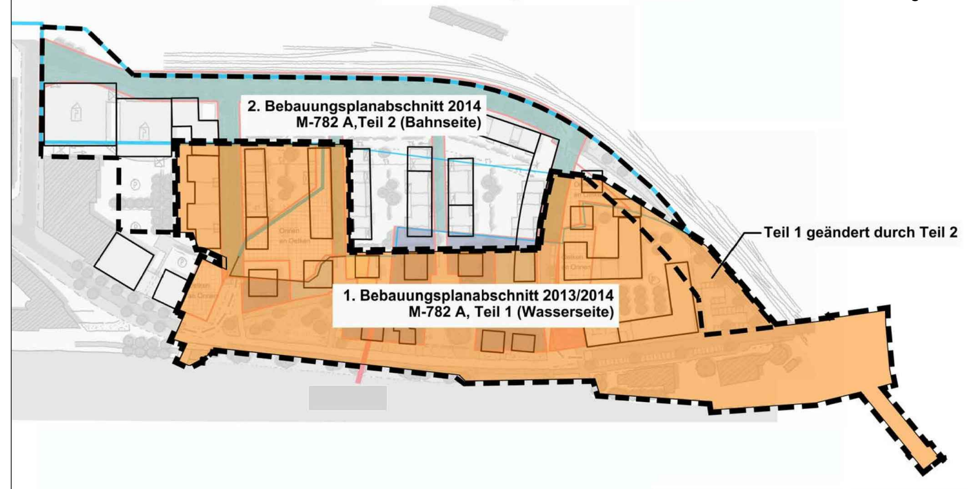
1. Großbäume	2. Mittelgroße Bäume
Spitzahorn *(Acer platanoides)* Bergahorn *(Acer pseudoplatanus)* Sandbirke *(Betula pendula)* Rotbuche *(Fagus silvatica)* Traubeneiche *(Quercus petraea)* Stieleiche *(Quercus robur)* Silberweide *(Salix alba)* Winterlinde *(Tilia cordata)* Flatterulme *(Ulmus laevis)* Feldulme *(Ulmus minor)* Bergulme *(Ulmus glabra)*	Schwarzerle *(Alnus glutinosa)* Schwarzbirke *(Betula pubescens)* Hainbuche *(Carpinus betulus)* Vogelkirsche *(Prunus avium)*

3. Kleine Bäume/baumartige Sträucher	4. Großsträucher (> 5 m)
Feldahorn *(Acer campestre)* Holzapfel *(Malus sylvestris)* Gemeine Traubenkirsche *(Prunus padus)* Mandelweide *(Salix triandra)* Eberesche *(Sorbus aucuparia)* Lorbeerweide *(Salix pentandra)* Weißdorn *(Crataegus monogyna)* Rotdorn *(Crataegus laevigata)*	Roter Hartriegel *(Cornus sanguinea)* Haselnuß *(Corylus avellana)* Eingriffeliger Weißdorn *(Crataegus monogyna)* Zweigriffeliger Weißdorn *(Crataegus oxyacantha)* Stechpalme *(Ilex aquifolium)* Salweide *(Salix caprea)* Korbweide *(Salix viminalis)* Schwarzer Holunder *(Sambucus nigra)* Eibe *(Taxus baccata)* Kornelkirsche *(Cornus mas)*

5. Mittelgroße Sträucher
Pfaffenhütchen *(Euonymus europaeus)* Schwarzdorn/Schlehe *(Prunus spinosa)* Kreuzdorn *(Rhamnus cathartica)* Faulbaum *(Rhamnus frangula)* Hundsrose *(Rosa canina)* Weinrose *(Rosa rubiginosa)* Aschweide *(Salix cinerea)* Purpurweide *(Salix purpurea)* Gewöhnlicher Schneeball *(Viburnum opulus)* Besenginster *(Cytisus scoparius)*

Zeitliche Verfügbarkeit der Flächen

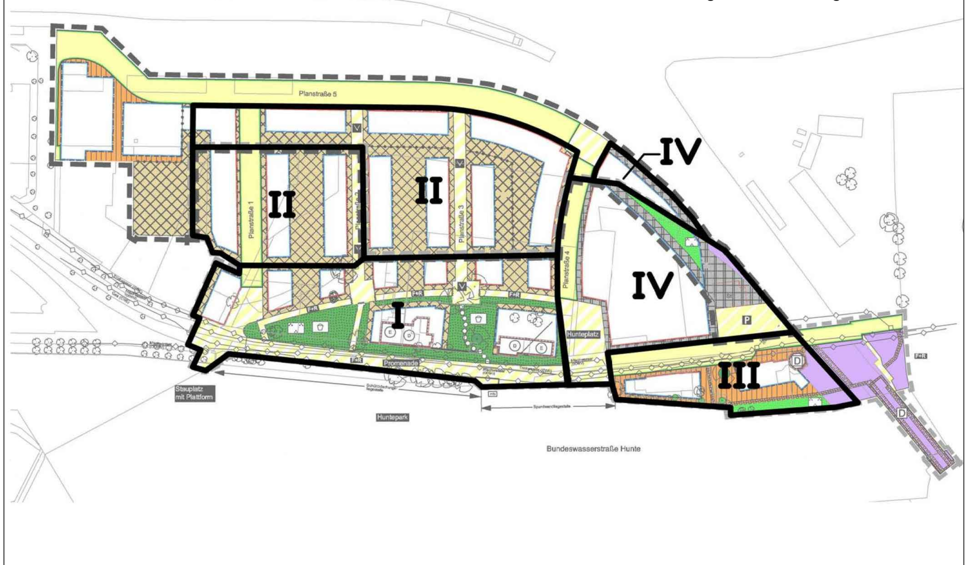
Anlage 2



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

Bebauungsplan M-782 A (Alter Stadthafen) Teil 1 (Wasserseite)
Bebauungsplan M-782 A (Alter Stadthafen) Teil 2 (Bahnseite)
Leitplan (Stand: 23.10.2012)

Anlage 3: Gestaltungszonen I-IV

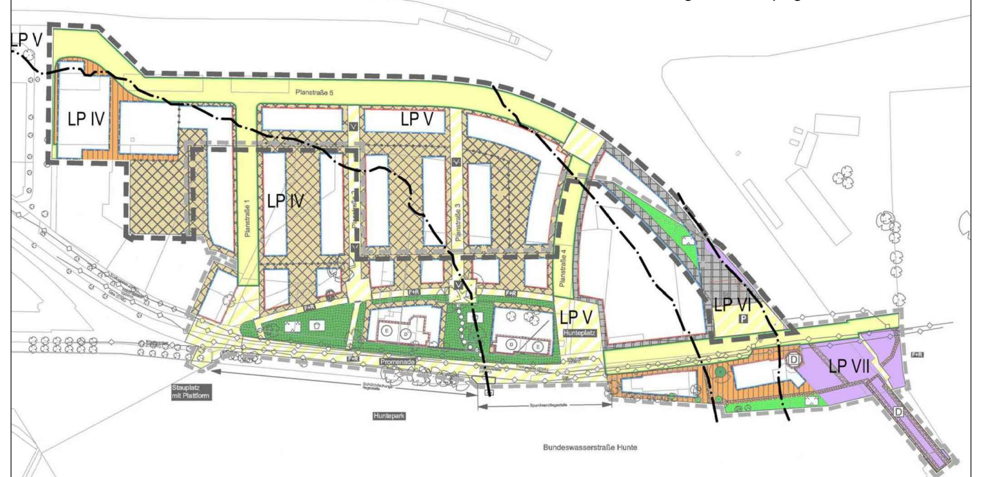


Anlage 4: Lärmpegelbereiche Tag

— · — · — Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Rasterhöhe 12 m) Tag
Stand: 15.02.2013

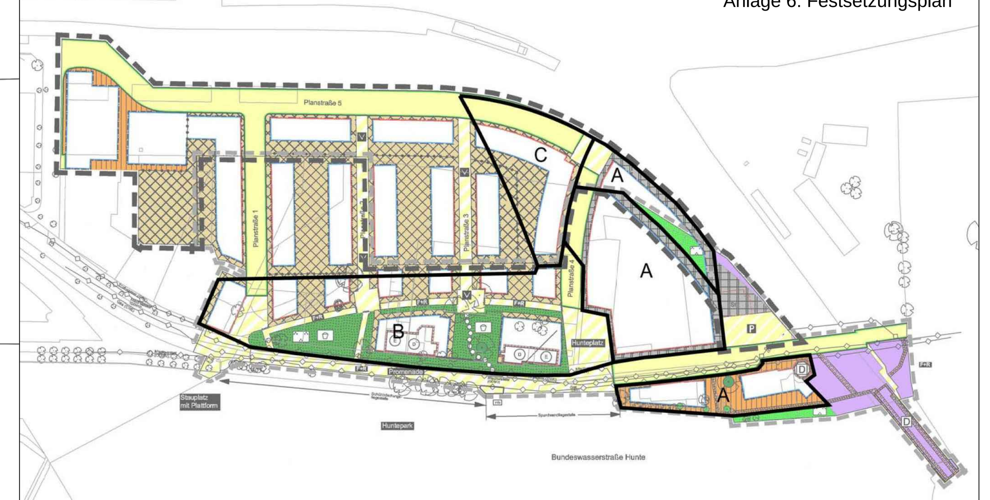
Anlage 5: Lärmpegelbereiche Nacht



— · — · — Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Rasterhöhe 12 m) Nacht + 10 dB(A)
Stand: 15.02.2013

Anlage 6: Festsetzungsplan



Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Bebauungsplan M-782 A (Alter Stadthafen), Teil 2 (Bahnseite), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1
Art der baulichen Nutzung

(1) Im Mischgebiet (MI) sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise sind in den direkt südlich an die Planstraße 5 angrenzenden Mischgebieten, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Voraussetzung für die Zulässigkeit ist die ausschließliche Ausrichtung/Öffnung der Vergnügungsstätten zur Nordseite der Gebäude.

(2) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

1. Im GEe sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
2. Im GEe sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie einem Gewerbebetrieb räumlich und sortimentsbezogen zugeordnet, ihm in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sind und die Verkaufsfläche nicht mehr als 200 m² beträgt.

   Zulässig sind ferner:

3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten

(3) Sondergebiet "Parken"

1. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Parken" dient der Unterbringung von Kraftfahrzeugen ebenerdig und/oder in mehrgeschossigen Garagen(-gebäuden).
2. Zulässig sind Nebenanlagen, soweit sie gegenüber der Hauptnutzung in funktionalem Zusammenhang stehen und in der Grundfläche untergeordnet sind (wie Toiletten, Technik- und Geräteräume). Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
3. Für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in den Baugebieten dieses Planbereiches gelten die Festsetzungen gem. § 3 dieser Satzung.

Die oben genannten Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie nicht wesentlich stören. In den jeweiligen Genehmigungsverfahren sind die Immissionsrichtwerte der benachbarten Gebietskategorien einzuhalten.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

§ 2 a
Grundflächenzahl

1. Im Mischgebiet (MI) ist bei Hausgruppen bei den zwischen den Endhäusern gelegenen Grundstücken die Erhöhung der Grundflächenzahl bis auf 0,7 zulässig.
2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die nicht durch Hochbauten überbauten Tiefgaragen sind mit einer Erdschicht abzudecken und zu begrünen.

§ 2 b
Höhe der baulichen Nutzung

1. Die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude) gilt über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.
2. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) muss mind. 4,00 m über Normalnull (NN) betragen.

§ 2 c
Zahl der Vollgeschosse

Das Tiefgaragengeschoss ist nicht auf die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

§ 3
Stellplätze, Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebenanlagen

1. Im Mischgebiet (MI) sind Stellplätze und die zugehörigen Nebeneinrichtungen grundsätzlich nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Zu den unterirdischen Stellplatzanlagen zählen auch sogenannte Parkdecks, wenn sie nicht mehr als 1,50 m über Gelände herausragen.

   Ausnahmsweise sind oberirdische Stellplätze auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen dem Kino (Stau 79 - 85), den Fleethöfen (Stau 87 - 89) und der Bebauung westlich der Planstraße 1 (Wohnen am Stauplatz) zulässig.

2. Im Mischgebiet (MI) sind Zu- und Abfahrten im Bereich der Straßenfront der jeweiligen Gebäude in einer Breite von max. 3,50 m zulässig. Bei Tiefgaragen für mehr als ein Wohngebäude sind max. 7,00 m breite Zu- und Abfahrten zulässig.
3. Im Mischgebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet sind Garagen, Stellplätze, Abstellräume sowie sonstige Nebenanlagen, mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Fahrradständer, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen bis zu einer Tiefe von 3 m nicht zulässig.
4. Im Gewerbegebiet sind Stellplätze, Abstellräume sowie sonstige Nebenanlagen auf den der Straße abgewandten, nicht überbaubaren Flächen zulässig.
5. In allen Baugebieten sind Nebenanlagen zum Sammeln von Müll, Mülltonnen und Müllbehälter einzuhausen. Wenn sie außerhalb der Baufenster zugelassen werden sollen, sind diese nur auf den rückwärtig gelegenen, nicht überbaubaren Flächen zulässig, die nicht entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt sind.

   Ausnahmsweise können diese Anlagen, wenn sie im Hauptgebäude integriert sind und optisch zurücktreten, auch in den straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.

§ 4
Bauweise

§ 4 a
Abweichende Bauweise

(1) In der abweichenden Bauweise "a" sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Gebäude sind in der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, soweit nicht durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen die Einhaltung des Grenzabstades bedingt ist. Abweichend zur geschlossenen Bauweise müssen nicht alle Geschosse in der geschlossenen Bauweise errichtet werden. Eine Staffelung des obersten Geschosses ist zulässig. Im Erdgeschoss sind Unterbrechungen ausnahmsweise zulässig, wenn sie überbaut werden.

(2) In der abweichenden Bauweise "a_1" sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Gebäude sind in der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Zur Planstraße 4 und 5 ist nur eine geschlossene Fassade ohne Unterbrechungen zulässig.

§ 4 b
Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen
durch Baugrenzen und Baulinien in den Gestaltungszonen II und IV
(siehe Anlage 3 zur Satzung)

In den Gestaltungszonen II und IV gilt für die Baugrenzen:

Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,50 m ist durch hervortretende Gebäudeteile, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, auf bis zu einem Drittel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf ein Wohn-/Geschäfts- oder Gewerbegebäude, zulässig.

In der Gestaltungszone II gilt für die Baulinien:

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m ist durch hervor- oder zurücktretende Gebäudeteile, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, bezogen auf die Gesamtbreite eines Wohn-/Geschäftsgebäudes zulässig.

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinien ist durch hervor- oder zurücktretende Gebäudeteile, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser, Wintergärten und Gebäudevor-/-rücksprünge zum Zwecke der Gebäudegliederung, ausnahmsweise zulässig, wenn:

- sie auf nicht mehr als zwei Drittel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf ein Wohn-/Geschäftsgebäude, nicht mehr als 0,75 m beträgt und gleichzeitig
- sie auf nicht mehr als der Hälfte der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf ein Wohn-/Geschäftsgebäude, nicht mehr als 1,00 m beträgt und gleichzeitig
- sie auf nicht mehr als einem Drittel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf ein Wohn-/Geschäftsgebäude, nicht mehr als 1,50 m beträgt und gleichzeitig
- sie auf nicht mehr als einem Fünftel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf ein Wohn-/Geschäftsgebäude, nicht mehr als 2,00 m beträgt.

In der Gestaltungszone IV gilt für die Baulinien:

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m ist durch hervor- oder zurücktretende Gebäudeteile, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, bezogen auf die Gesamtbreite eines Geschäfts-, Büro- oder Gewerbegebäudes zulässig.

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinien ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- sie auf nicht mehr als zwei Drittel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf ein Wohn-/Geschäftsgebäude, nicht mehr als 1,00 m beträgt und gleichzeitig
- sie auf nicht mehr als einem Drittel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf ein Wohn-/Geschäftsgebäude, nicht mehr als 2,00 m beträgt.

§ 5
Schallschutzmaßnahmen

Passive Schallschutzmaßnahmen:

Für Bauflächen der Lärmpegelbereiche II bis VI sind passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden gemäß DIN 4109 vorzusehen. Gemäß Anlage 4 sind die Lärmpegelbereiche für den Tag dargestellt und für Tagnutzungen zu beachten. In der Anlage 5 sind die Lärmpegelbereiche für die Nacht dargestellt und für Schlafräume zu beachten. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen.

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

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten; Unterrichtsräume	Büroräume und Ähnliches
	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils: erf. R'w,res	
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Für Schlafräume sind die Lärmpegelbereiche der Anlage 5 zu beachten. Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass auch im Lüftungszustand ein ausreichender Schallschutz gewährleistet wird. Bauliche Maßnahmen sind z. B. Schallschutzfenster in Verbindung mit schallgedämmter aktiver bzw. passiver Belüftung oder entsprechend gleichwertige Vorkehrungen, wie Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen.

- In den mit A gekennzeichneten Bereichen der Anlage 6 sind Wohnnutzungen ausgeschlossen.
- In den mit C gekennzeichneten Bereichen der Anlage 6 sind Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Ausnahme zu C: Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch geeignete Gebäudekörperstellung und Grundrissaufteilung nachgewiesen wird, dass lärmabgewandte Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von max. 54 dB(A) nachts erzielt werden. In diesem Falle sind Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zwingend an der lärmabgewandten Süd- bzw. Westfassade anzuordnen.

Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

§ 6
Grünplanerische Festsetzungen

Bei Stellplatzanlagen ist für je vier oberirdische Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in max. 3,00 m Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und zu unterhalten. Die unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheiben muss mind. 16 m² betragen. Die freie Entwicklung der Baumkrone ist zu gewährleisten. Ein Rückschnitt des Leittriebes ist nicht zulässig.

§ 7
Örtliche Bauvorschriften zu den Gestaltungszonen II und IV
und dem Sondergebiet "Parken"
(siehe Anlage 3 zur Satzung)

Gestaltungszonen II und IV

Dachformen:

Für die Hauptdachflächen der Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. Flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind zulässig, wenn die umlaufende Attika die festgesetzte Höhe einhält.

Um den gestalterischen Zusammenhang mit den Hauptdachflächen sicherzustellen, sind als Dachform für Nebenanlagen/Nebendächer nur Flach- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung der zulässigen Dachformen in den Nebenanlagen/Nebendächern darf 15° nicht überschreiten.

Dachaufbauten:

Satellitenempfangsanlagen (Parabolantennen) sind im gesamten Geltungsbereich nur zulässig, soweit sie vom angrenzenden Straßenraum nicht sichtbar sind.

Dachflächen der > 10 % geneigten Dächer:

Als Farbe der Dacheindeckung sind nur Rottöne im RAL-Spektrum 3004 - 3011 oder Grautöne im RAL-Spektrum 7011, 7012, 7015, 7036, 7037, 7039 - 7042, 7045 und 7046 zulässig. Dacheindeckungen mit braunen, blauen, gelben, grünen, violetten, schwarzen und weißen Materialfarben sind unzulässig. Spiegelnde, hochglänzende oder glasierte Materialien sind unzulässig.

Extensiv begrünte Dächer sind für die Haupt- und Nebendachflächen sowie auf Nebenanlagen zulässig.

Gestaltungszonen II und IV

Fassaden:

Die Hauptfassaden sind entweder als Putzfassaden in dem Farbenspektrum RAL 1013, 1015, 7032, 7035, 7044, 7047, 9001, 9002, 9010 und 9018 oder als Klinkerfassaden in dem Farbspektrum RAL 3004 - 3011 (rot), 8019 (braun) oder 7015 - 7022 (grau) auszubilden.

Korrespondierend zum Material der Hauptfassaden sind ausnahmsweise andere Materialien bis zu 30 % je Fassadenansichtsseite zulässig, wenn sie sich gestalterisch unterordnen und einfügen.

Für die Hauptfassaden sind blaue, gelbe, grüne, violette, schwarze und verkehrs oder signalweiße Materialfarben unzulässig. Spiegelnde, hochglänzende oder glasierte Materialien sind unzulässig.

Ein Wechsel in der Gestaltung der Fassaden ist bezogen auf die Materialität und die Anordnung der Fenster in Abschnitten von max. 30 m Breite, bezogen auf die Gesamtfassade, vorzusehen.

Brüstungen und Absturzsicherungen sind nur aus Glas als leichte, transparente Stahlgeländer oder gemauert und geschlossen, sowie in Kombination zulässig.

Gestaltungszone II

Fassaden:

Die Fassade ist als Lochfassade auszubilden mit rechteckig stehend bis quadratisch angeordneten Öffnungsformaten. Für Loggien sind Ausnahmen zulässig.

Gestaltungszonen II und IV

Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, als Vegetationsfläche herzustellen und gärtnerisch (überwiegend unversiegelt) zu gestalten und zu unterhalten.

Der bepflanzte Anteil der nicht überbaubaren Flächen im Vorgarten (zur öffentlichen Verkehrsfläche) hat dabei mindestens 50 %, im rückwärtigen Gartenbereich (im Innenbereich) mindestens 20 % zu betragen. Die Pflanzung ist bei Ausfall zu ersetzen.

Gestaltung von Nebenstraßen, Wegeflächen, Zufahrten und Stellplätzen:

Es ist nur versickerungsfähiges Pflaster bzw. ein wasserdurchlässiger Konstruktionsaufbau zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten zu Tiefgaragen und Tiefgaragenstellplätzen.

Einfriedungen:

Einfriedungen zu öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind zwingend durch sichtdurchlässige Zäune oder Hecken gemäß Pflanzliste (Anlage 1) bis zu einer Höhe von max. 0,80 m auszuführen.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen durch standortgerechte heimische Bäume, Sträucher oder Hecken zulässig gemäß Pflanzliste (Anlage 1). Zusätzlich ist ein sich unterordnender sichtdurchlässiger Maschendraht in Verbindung mit Hecken zulässig.

Begrünungsmaßnahmen:

Es sind standortgerechte, heimische Sträucher und Bäume gemäß Pflanzliste (Anlage 1) zu verwenden. Im Baugebiet ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen. Der Stammumfang muss bei Pflanzung mindestens 14 cm betragen.

Gestaltungszone II

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Für Werbeanlagen im Planbereich gilt, dass Flächenwerbung über 1 m² Größe an Fassaden bzw. vor Fassaden nur zulässig ist, wenn diese sich in die Fassadenstruktur einfügt. Voraussetzung hierfür ist, dass gliedernde Fassadenelemente nicht überdeckt werden dürfen. Die Größe der Flächenwerbung darf die durchschnittliche Größe der neben, ober- und unterhalb der Werbeanlage befindlichen Fensteröffnung der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.

Gestaltungszone IV

Werbeanlagen:

Für Werbeanlagen im Planbereich gilt, dass Flächenwerbung über 1 m² Größe an Fassaden bzw. vor Fassaden nur zulässig ist, wenn diese sich in die Fassadenstruktur einfügt. Voraussetzung hierfür ist, dass gliedernde Fassadenelemente nicht überdeckt werden dürfen. Die Größe der Flächenwerbung darf die durchschnittliche Größe der neben, ober- und unterhalb der Werbeanlage befindlichen Fensteröffnung der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.

Gestaltungsvorschriften zum Sondergebiet "Parken"

(1) Der südöstliche Eckbereich des östlichen Garagengebäudes ist blickdicht und wertig zu gestalten.

(2) Werbeanlagen sind an der Süd- und Ostseite des östlichen Garagengebäudes nicht zulässig.

§ 8
Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer den in § 7 dieser Satzung genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 80 Nds. Bauordnung (NBauO)).

§ 9
Gekennzeichnete Flächen

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind während der Baumaßnahmen Sondierungen durchzuführen. Als Nachweis der Kampfmitteluntersuchung sind der Stadt Oldenburg die Untersuchungsunterlagen (Freigabebescheinigung, Räumbericht) zu übergeben.

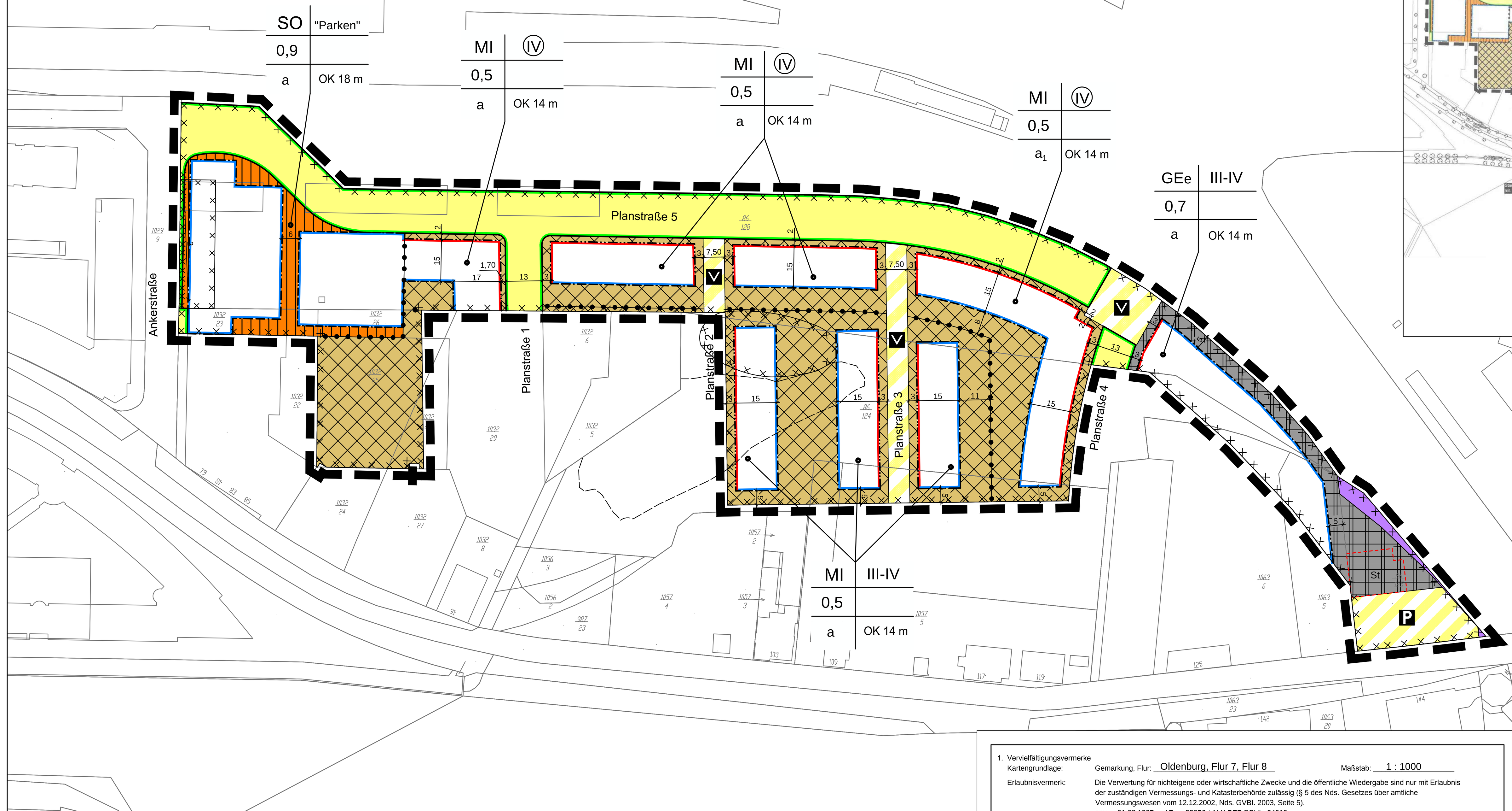
§ 10
Bisherige Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes M-782 A (Alter Stadthafen), Teil 1 (Wasserseite), treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft (Anlage 2).

Oldenburg, 07.05.2015

gez. Krogmann
Oberbürgermeister

L.S.



113019 ALKIS 19.02.2013

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Zeichen	Erklärung
MI	Mischgebiete
GEe	Gewerbegebiete eingeschränkt
SO	Sondergebiet "Parken"
	überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,5	Grundflächenzahl (GRZ)
III-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
(IV)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
OK	Oberkante Gebäude
14 m	als Höchstmaß
a/a_1	abweichende Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
	Bahnanlagen
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
V	Verkehrsberuhigter Bereich
P	Öffentliche Parkfläche
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
St	Zweckbestimmung: Stellplätze
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

KENNZEICHNUNGEN

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen/Kampfmitteln belastet sind

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 30 Biotop gem. BNatSchG (Die Beseitigung wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt und wurde genehmigt)

HINWEISE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) - zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46)
- Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg eingesehen werden.
- Die Hunte ist ein Gewässer im Sinne des Bundeswasserstraßengesetzes. Sie darf nicht ohne Genehmigung der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung verändert werden.
  Außerdem sind für Veränderungen des Gewässers sowie für die Errichtung von Anlagen am Gewässer und die Zuleitung/Entnahme in das, aus dem Gewässer wasserrechtliche Erlaubnisse/Genehmigungen erforderlich. Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
- Gemäß Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind Grundstückseigentümer verpflichtet, das anfallende Niederschlagswasser auf ihrem Grundstück zu beseitigen.
- Untersuchungen im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen im Bereich der Hunte sind gem. FFH-Richtlinie vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.
- Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen etc. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB AG, DB Immobilien zu stellen.
- Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
- Bei Neuanpflanzungen im Zusammenhang mit den vorgesehenen Baumaßnahmen entlang der Bahnflächen ist die Bahnrichtlinie "Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" Nr. 882 ff zu berücksichtigen. Diese ist kostenpflichtig bei der DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe zu beziehen.
- Der Antragsteller eines Bauvorhabens entlang eines angrenzenden Bahngrundstückes hat Sorge zu tragen, dass durch die Nutzung des Grundstückes keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen. Insbesondere muss ausgeschlossen sein, dass angebrachte Beleuchtungen bzw. Leuchtkörper jeglicher Art, den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen (u.a. Blendwirkung, Signalsicht bzw. Signalverwechslung).
- Erdwärmenutzung ist aufgrund von Grundwasserversalzungen nur bedingt zulässig. Hierfür sind wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich.
- In unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.
- Bei Baumaßnahmen sind notwendige Maßnahmen zum Erschütterungsschutz parallel zu den Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.
- Jede Annäherung an die spannungsführenden Teile der Oberleitungsanlage auf dem Bahngelände ist mit Lebensgefahr verbunden.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bombenblindgänger Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.
- Auf die durch die Torfschichten und Auffüllungen, vor allem im Bereich der früheren Hafenbecken, ungünstigen Baugrundverhältnisse, die eine eingeschränkte Tragfähigkeit aufweisen können, wird hingewiesen.
- Vor dem Hintergrund der festgestellten ungünstigen Baugrundverhältnisse sollten in die Planungen von Erschließungsmaßnahmen, Verkehrswegen und Gebäuden auf die jeweilige Maßnahme abgestimmte Untersuchungen und Begutachtungen des Baugrunds integriert werden.
- Erdarbeiten sind unter sachverständiger Begleitung bzw. nach vorheriger Untersuchung des Aushubs vorzunehmen.
- Bei Bodeneingriffen muss mit Aushubmaterial, das entsorgungspflichtig sein kann, gerechnet werden.
- Die Versorgung des Gebietes erfolgt ggf. über Nahwärme durch Abwasser. Anschluss und Benutzung sind auf der Basis anderer Gesetzmäßigkeiten geregelt.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentration, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.
  Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Die Durchsetzung der mit Hilfe eines Leitfadens getroffenen gestalterischen Festsetzungen ist in vertraglichen Vereinbarungen mit den Investoren geregelt worden.

1. Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Oldenburg, Flur 7, Flur 8 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. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2012 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.02.2013). 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 09.04.2015
Fachdienst Stadtinformation und Geodaten der Stadt Oldenburg (Oldb)
Siegel L.S. gez. Arndt
Unterschrift

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung der Stadt Oldenburg (Oldb):
Bearbeitet: Ba.
Gezeichnet: Schni., 04.02.2014
Geändert: Schni., 13.11.2014
Geprüft: gez. Ch. Festersen (Fachdienstleiter) gez. Wicherts (Amtsleiterin)

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 09.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes M-782 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 14.07.2014 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 16.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 25.07.2014 bis 27.08.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Oldenburg (Oldb), den 15.04.2015
gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

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 ______
Stadtbaurätin
*) 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 23.03.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 15.04.2015
gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

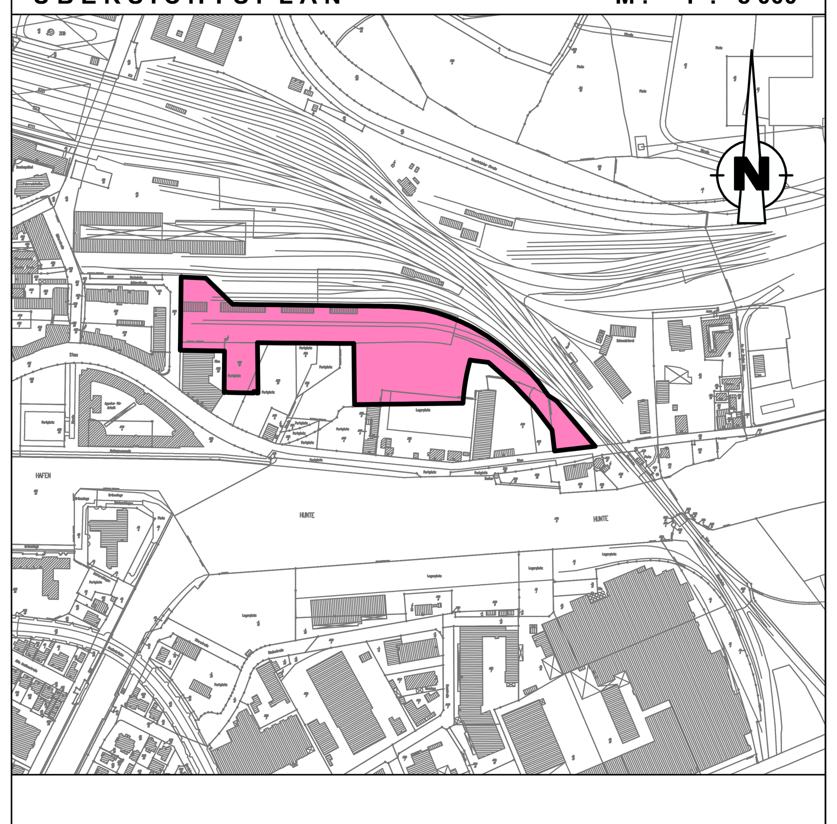
8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt
Oldenburg (Oldb), den 07.05.2015
gez. Krogmann
Oberbürgermeister
L.S.

9. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 21.08.2015 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb), den 07.09.2015
gez. Naderi
Unterschrift

STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN M.= 1 : 5 000



RECHTSVERBINDLICH AB: 21.08.2015

BEBAUUNGSPLAN M-782 A (Alter Stadthafen)

Teil 2 (Bahnseite)

mit örtlichen Bauvorschriften

☒ ja ☐ nein

M.=1:1000

800 × 1182