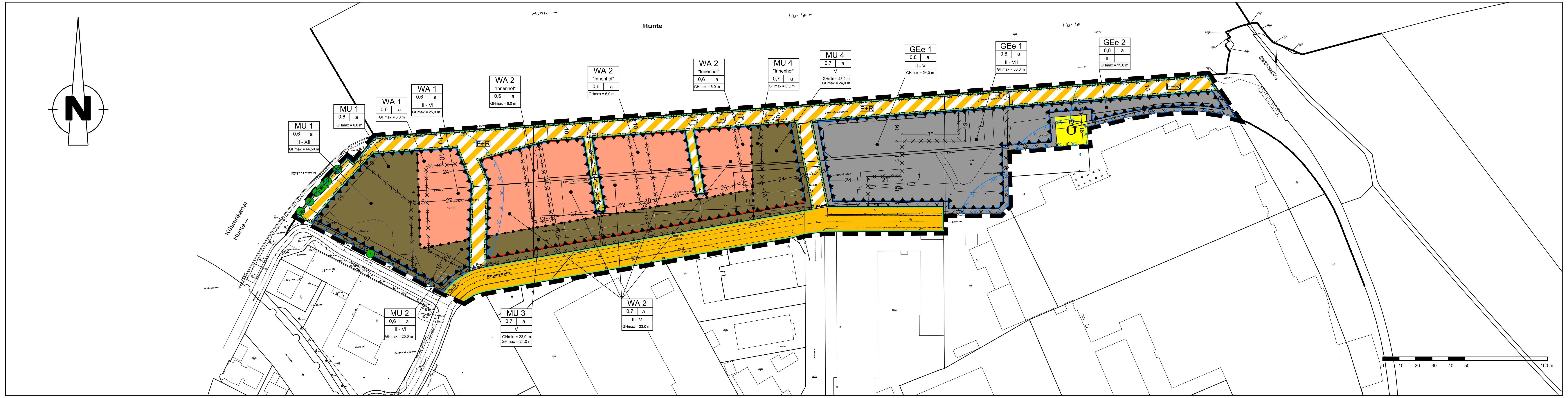


PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- WA — Allgemeine Wohngebiete (WA)
- MU — Urbane Gebiete (MU)
- GEe — Gewerbegebiete (eingeschränkt) (GEe)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit
- F+R — Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- O — Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Fernwärme
- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
- II-V — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- a — abweichende Bauweise
- GHmin = 23,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Mindestmaß über NHN, z.B. 23,0 m
- GHmax = 24,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN, z.B. 24,0 m
- Baulinie
- Baugrenze
- zu erhaltende Bäume
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen mit Schutzstreifen
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Altlasten
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Kampfmittel
- mit Geh-, Fahr-. und Leitungsrechten zu zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung

HINWEISE

1. Rechtsgrundlagen:
   - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
   - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
   - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
   - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in der Fassung vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113)
   - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), geändert durch das Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338)
2. DIN Normen und FLL-Richtlinien:
   Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen sowie die FLL-Richtlinien können im Planungsamt der Stadt Oldenburg eingesehen werden.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG 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.
4. Da der Hauptbahnhof im Frühjahr 1945 Ziel alliierter Luftangriffe war, ist ein Kampfmittelverdacht, obwohl das gesamte Gebiet schon seit langem in Teilen bebaut ist und insgesamt gewerblich/industriell genutzt wird, nicht auszuschließen. Sollten bei Erarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bombenblindgänger, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.
5. Die Hunte ist ein Gewässer im Sinne des Bundeswasserstraßengesetzes. Sie darf nicht ohne Genehmigung der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung verändert werden. Außerdem sind Veränderung des Gewässers sowie die Errichtung von Anlagen am Gewässer und die Zuleitung/Entnahme in das/aus dem Gewässer wasserrechtliche Erlaubnisse/Genehmigungen erforderlich. Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
6. Innerhalb des Plangebietes ist mit stark durch Altlasten belasteten Böden zu rechnen. Vor den notwendigen Erdbauarbeiten ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenbehörde und der Unteren Wasserbehörde ein Bodenmanagement zu entwickeln.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. dem § 10 und dem § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan O-782 B (Alter Stadthafen/südlich der Hunte), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
Art der baulichen Nutzung

(1) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

(2) Innerhalb der Urbanen Gebiete (MU) gem. § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO zulässig:

1. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

(3) Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO zulässig:

1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO zulässig:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
2. Einzelhandelsbetriebe, wenn sie einem Gewerbebetrieb räumlich und sortimentsbezogen zugeordnet sowie in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sind und die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Betriebsgröße, max. 200 m² beträgt (gem. § 1 Abs. 10 Satz 2 BauNVO).

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

§ 2 a
Grundflächenzahl

(1) Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), oder Parkdecks, wenn sie nicht mehr als 1,50 m über Gelände herausragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 ausnahmsweise überschritten werden (gem. § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

§ 2 b
Höhe der baulichen Nutzung

(1) In allen Baugebieten ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Höhen um bis zu 2,00 m für technische Gebäudeaufbauten zulässig. In den Urbanen Gebieten 3 und 4 (MU 3 und MU 4) ist darüber hinaus ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Höhen um bis zu 4,00 m für Lärmschutzeinrichtungen (gem. § 16 Abs. 6 BauNVO) zulässig. Diese ausnahmsweise zulässigen Lärmschutzeinrichtungen auf den Dachflächen sind baulich so zu gestalten, dass diese mit dem gesamten Baukörper eine Einheit bilden. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung auf dem Dach sind hinter umlaufenden Wänden zu verbergen.

(2) Die in der Planzeichnung festgesetzten Mindestgebäudehöhen (GHmin) gem. § 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO dürfen nicht unterschritten werden.

(3) Bezugspunkt für die Gebäudehöhen (H) ist NHN.

(4) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) muss mindestens 4,00 m über NHN betragen.

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

(1) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Urbanen Gebiete (MU) sind Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschosse) i. S. d. § 2 a Abs. 1 Satz 1 dieser Satzung grundsätzlich nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig (gem. § 12 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO). Zu den unterirdischen Stellplatzanlagen zählen auch sogenannte Parkdecks, wenn sie nicht mehr als 1,50 m über Gelände herausragen. Ebenerdige Stellplätze können in den Urbanen Gebieten (MU) ausnahmsweise entlang der Straßenverkehrsflächen (Rheinstraße und Uferstraße) bis zu einer Tiefe von 5,50 m zugelassen werden.

(2) In den Urbanen Gebieten (MU) sind Zu- und Abfahrten im Bereich der Straßenfront der jeweiligen Gebäude in einer Breite von maximal 8,00 m zulässig. Eine Überschreitung dieser Breite für erforderliche Feuerwehrzufahrten ist zulässig. Die Zu- und Abfahrt für Tiefgaragen muss über die Rheinstraße erfolgen.

(3) Innerhalb des Plangebietes sind Nebenanlagen zum Sammeln von Müll, Mülltonnen und Müllbehälter nur als eingehauste, baulich untergeordnete Nebenanlage gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO zulässig.

§ 4
Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

(1) In der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) und der Urbanen Gebiete 3 und 4 (MU 3 und 4) gelten die Bestimmungen der geschlossenen Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO mit der Abweichung, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) Staffelungen ab dem 1. Obergeschoss ausnahmsweise zulässig sind. Innerhalb der Urbanen Gebiete 3 und 4 (MU 3 und 4) sind Staffelungen (Gebäuderücksprünge) nur zum WA 2 zulässig. Im Bereich des Urbanen Gebietes 3 (MU 3) sind mindestens zwei Durchfahrten mit einer lichten Höhe von mindestens 4,00 m und einer Breite von mindestens 4,00 m zur Rheinstraße herzustellen. Diese Durchfahrten sind als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Lärmschutz) durch geschlossene Toranlagen herzustellen.

(2) In der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1), der Urbanen Gebiete 1 und 2 (MU 1 und 2) sowie innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1 und 2 (GEe 1 und 2) gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m zulässig sind.

(3) Eine Überschreitung der Baugrenzen ist durch hervortretende Gebäudeteile, wie Balkone, Loggien, Lichtschächte, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, auf einem Drittel der zugehörigen Gebäudebreite zulässig (gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

(4) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Urbanen Gebiete (MU) ist die Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 2 a BauGB bis zu einem Mindestabstand von 0,25 H (H = Höhe), mindestens jedoch 3,00 m zulässig.

(5) Im Bereich der zur Hunte ausgerichteten Baulinien, innerhalb des nördlichen Plangebietes, müssen Gebäude mindestens zu 3/4-Länge der Gebäudefront an der jeweiligen Baulinie errichtet werden (gem. § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO). Gebäuderücksprünge sind ab dem zweiten Vollgeschoss bis zu einer Tiefe von 5,50 m auf der gesamten Breite des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig (gem. § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

(6) Im Bereich der zur Rheinstraße ausgerichteten Baulinien, innerhalb des südlichen Plangebietes, ist eine Über- oder Unterschreitung der Baulinie durch Gebäudevor-/-rücksprünge sowie durch hervor- oder zurücktretende Gebäudeteile, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, ausnahmsweise gem. § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässig, wenn:

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

§ 5
Schallschutzmaßnahmen

(1) Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ergibt sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gem. DIN 4109 - 2:2018 - 01 Kap. 4.4.5 und einem Korrekturpegel $K_{Raumart}$ der zu schützenden Raumart nach folgender Berechnungsvorschrift:

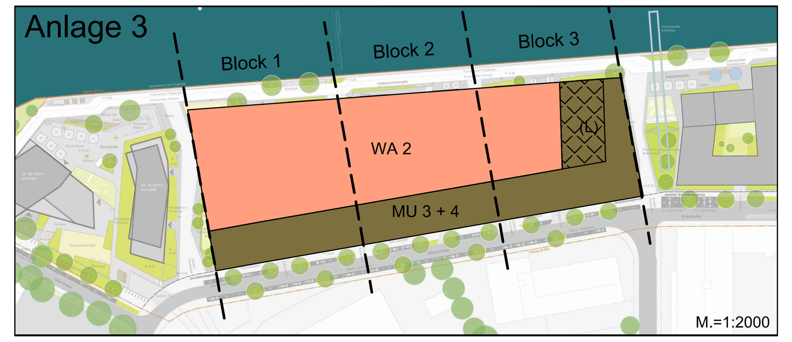
$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei bestimmt sich der Korrekturpegel für die Raumart gemäß der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Korrekturpegel $K_{Raumart}$ (dB)
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	25
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	30
Büroräume und Ähnliches	35

Der für das jeweilige Bauvorhaben anzusetzende Außenlärmpegel L_a ist der Anlage 1 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, aber schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 Kap 3.16 sind, zu entnehmen. Die Anlage 2 gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile aus den Einzelbauteilen (Wände, Dächer, Fenster, Türen, schallgedämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Baufreistellungsverfahren zu führen.



(2) Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist darüber hinaus für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile auch im Lüftungszustand sicherzustellen (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme), sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

(3) Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ist innerhalb des jeweiligen Baublocks (s. Anlage 3, Block 1-3) eine Wohnnutzung nur dann zulässig, wenn der zugehörige Baukörper in den Urbanen Gebieten 3 und 4 (MU 3 und 4) innerhalb des jeweiligen Baublocks errichtet ist (gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

(4) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Urbanen Gebiete (MU) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vor Fassadenöffnungen (Fenstern und Türen) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1 Kap. 3.16) bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, verglaste Balkone oder in der Wirkung vergleichbare Maßnahmen) vorzusehen. Die mit diesen Schallschutzmaßnahmen ggf. entstandenen Räume sind keine schutzbedürftigen Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16. Die verglasten Vorbauten müssen eine Schallpegeldifferenz von außen nach innen von mindestens 8 dB sicherstellen.

(5) Innerhalb des Urbanen Gebietes 3 (MU 3) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Fassadenöffnungen (Fenster und Türen) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1 Kap. 3.16) entlang der festgesetzten Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig.

(6) Innerhalb des Urbanen Gebietes 4 (MU 4) ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Anordnung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1 Kap. 3.16) ausschließlich in dem mit (L) bezeichneten Bereich (s. Anlage 3) zulässig.

(7) Innerhalb der Urbanen Gebiete 2-4 (MU 2-4) und der eingeschränkten Gewerbegebiete 1 und 2 (GEe 1 und 2) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vor Fassadenöffnungen (Fenster und Türen) von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die nicht in Wohnungen liegen (schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1 Kap. 3.16), bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten, einer zweiten Fassade (Doppelfassade) oder in der Wirkung vergleichbare Maßnahmen umzusetzen. Die mit diesen Schallschutzmaßnahmen ggf. entstandenen Räume sind keine schutzbedürftigen Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16. Die zweite Fassade muss eine Schallpegeldifferenz von außen nach innen von mindestens 5 dB sicherstellen.

(8) Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) ohne zusätzliche schallabschirmenden Maßnahmen, innerhalb der Fläche mit L_a > 65 dB(A) nach Anlage 1, unzulässig. Als schallabschirmende Maßnahmen gelten die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude, die Errichtung von Lärmschutzwänden oder vergleichbare bauliche Maßnahmen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Baufreistellungsverfahren ist nachzuweisen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel an der dem Außenwohnbereich zugeordneten Fassade L_a ≤ 65 dB(A) beträgt.

(9) Von den Festsetzungen zu § 5 Abs. 1, Abs. 4 und Abs. 7 dieser Satzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich belegt wird, dass alleine aufgrund der Ausbreitungsbedingungen (z. B. Baukörperstellung, Position Fenster, Gestalt Baukörper oder ähnliches) geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, als nach den Festsetzungen in § 5 Abs. 1, Abs. 4 und Abs. 7 dieser Satzung angeordnet sind.

§ 6
Grünordnerische Festsetzungen

(1) Oberirdische Stellplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Material zu befestigen.

(2) Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für je fünf Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche bei Neuanpflanzungen muss mindestens 16 m² betragen. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16 m² für die Einzelbäume nicht erreicht werden kann, sind zusätzliche technische Lösungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 _ überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. In Bereichen von öffentlichen und öffentlich genutzten privaten Verkehrsflächen sind standort- und funktionsgerechte Baumarten der jeweils aktuellen Liste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK-Straßenbaumliste) zu verwenden, (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden). Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

(3) Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mindestens 40 standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche bei Neuanpflanzungen muss mindestens 16 m² betragen. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16 m² für die Einzelbäume nicht erreicht werden kann, sind zusätzliche technische Lösungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die zu verwendenden Gehölze sind der Gehölzliste der vorherigen Festsetzung zu entnehmen. Die Anpflanzung muss im Zuge der Herstellung der Außenanlagen erfolgen. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

(4) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder Verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen. Abgänge des festgesetzten Baumbestandes sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen.

(5) Im eingeschränkten Gewerbegebiet 1 (GEe1) ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB je 2 m² versiegelter Fläche mindestens 1 m² Grünfläche (Dachbegrünung, Beet- oder Scherrasenfläche) zu schaffen. Diese Grünfläche ist in Form einer Dachbegrünung, d. h. durch Ansaat einer Gras-Kräutersaat oder Sedum-Sprossensaat mit einer mindestens 12 cm starken Substratschicht auszuführen oder durch die Herrichtung von Beetflächen bzw. Scherrasenflächen. Die Bepflanzung bzw. Einsaatart ist dabei freigestellt. Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachsaat/Nachpflanzungen zu ersetzen. Die bei einer GRZ von 0,8 entstehenden unversiegelten Flächen (20 % der Grundfläche) sind auf diese Grünflächen nicht anzurechnen.

(6) Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGBist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 31. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 31. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

(7) Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind ausnahmsweise in der Zeit von Februar bis Oktober zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

§ 7
Kampfmittel

(1) Innerhalb der Flächen, die im Bebauungsplan als Kampfmittelverdachtsflächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet sind, ist vor jedem Eingriff in den Boden eine baubegleitende Kampfmittelsondierung in Abstimmung mit der unteren Bodenbehörde vorzunehmen.

§ 8
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 NBauO)
für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes O-782 B

Dachformen:
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und den Urbanen Gebieten (MU) sind die Hauptdachflächen von Gebäuden mit mehr als 5° Neigung zu errichten. Für Hauptdachflächen von Gebäuden sind Flachdächer (≤ 5°) in den allgemeinen Wohngebieten (WA) und den Urbanen Gebieten (MU) nur dann zulässig, wenn sie begrünt werden.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet 1 (GEe 1) sind für Hauptdachflächen von Gebäuden nur begrünte Flachdächer zulässig. Flachgeneigte, begrünte Dächer bis zu einer Neigung 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:
Dachaufbauten auf Dachflächen, wie z. B. haustechnische Anlagen und Lärmschutzeinrichtungen, sind in die Dachgestaltung zu integrieren. Alternativ sind sie durch die Attika oder vergleichbare gestalterische Maßnahmen so zu errichten, dass sie vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Materialien und Ausführungen sind mit der Stadt Oldenburg abzustimmen.

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

Dachflächenfarben der geneigten Dächer > 5°:
Als Farben der Dacheindeckungen sind nur Rottöne im RAL-Spektrum 3004 - 3011 oder Grautöne RAL-Spektrum 7011, 7012, 7015, 7036, 7037, 7039 - 7042, 7045 und 7046 zulässig.

Fassaden:
Die Hauptfassaden der Gebäude sind als Klinkerfassaden in dem Farbspektrum RAL 2013 - 3013 (Rottöne) zulässig. Ausgenommen hiervon sind verglaste Vorbauten und Vorhangfassaden.

Korrespondierend zum Material der Hauptfassade sind andere Materialien bis zu 20 % je Fassadenansichtsseite zulässig, wenn sie sich gestalterisch unterordnen und einfügen.

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

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

Werbeanlagen:
Für Werbeanlagen im Plangebiet 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 Fensteröffnungen der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass Blendwirkungen, Spiegelungen und Farben, die mit Schiffszeichen verwechselt werden können (insbesondere bei den Farben Rot und Grün), ausgeschlossen werden.

§ 9
Ordnungswidrigkeiten

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

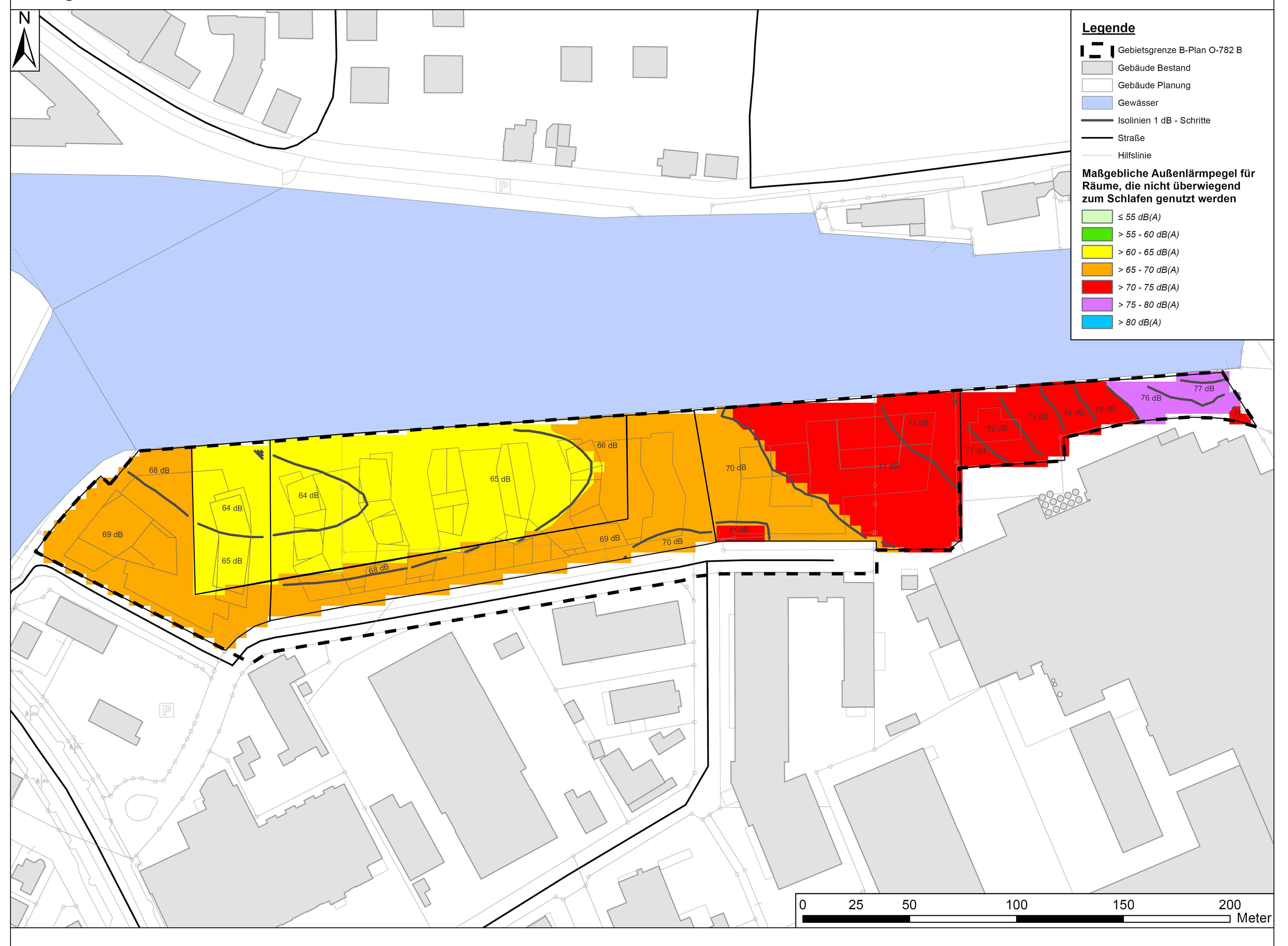
§ 10
Bisherige Festsetzungen

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes O-782 B treten in dessen räumlichen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 472 außer Kraft.

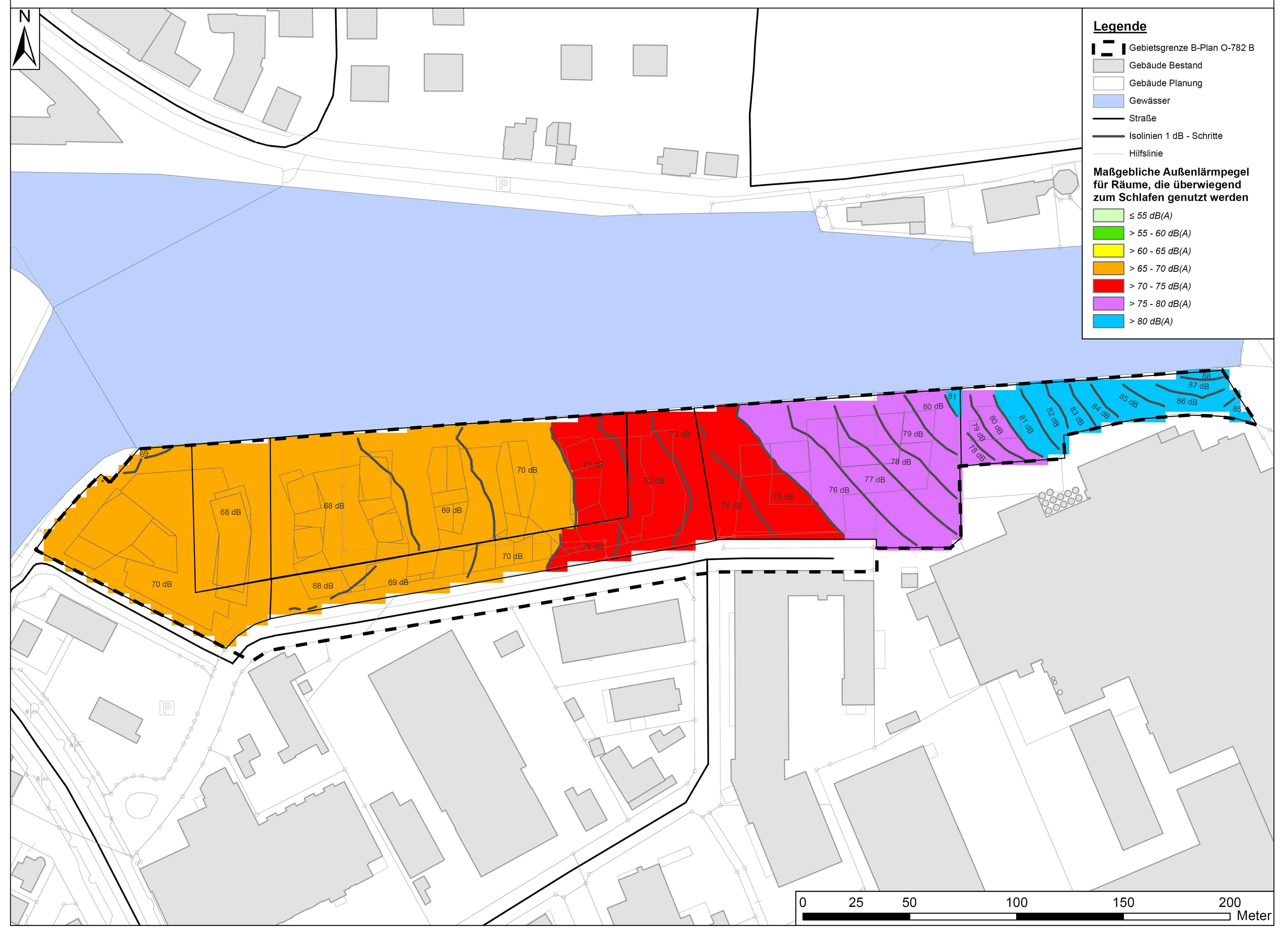
Oldenburg (Oldb), den 04.04.2019

gez. Jürgen Krogmann — L. S.
Oberbürgermeister

Anlage 1



Anlage 2



1. Vervielfältigungsvermerke
   Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Osternburg, Flur 2, Maßstab 1 : 1000

   Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg

   Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

   1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
   2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 (3) NVermG).

2. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 14.04.2015). 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. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg / Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

   Oldenburg (Oldb), den 20.03.2019
   gez. H. Wegner, ÖbVermIng — L. S.
   Unterschrift
   15-129-001

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro: **Diekmann • Mosebach & Partner**
   Oldenburger Straße 86, 26180 Rastede, Tel. (04402) 91 16 30, Fax 91 16 40

   Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb): gez. Corbes (Fachdienstleiter), gez. Wicherts (Amtsleiterin)

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 22.08.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes O - 782 B beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   gez. Krogmann
   Oberbürgermeister

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 23.10.2017 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 25.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 02.11.2017 bis 04.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

   Oldenburg (Oldb), den 04.04.2019
   gez. Krogmann
   Oberbürgermeister

6. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 27.08.2018 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 06.09.2018 bis zum 08.10.2018 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

   Oldenburg (Oldb), den 04.04.2019
   gez. Krogmann
   Oberbürgermeister

7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.02.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

   Oldenburg (Oldb), den 04.04.2019
   gez. Krogmann
   Oberbürgermeister

8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

   Oldenburg (Oldb), den 04.04.2019
   gez. Krogmann — L. S.
   Oberbürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 12.04.2019 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.

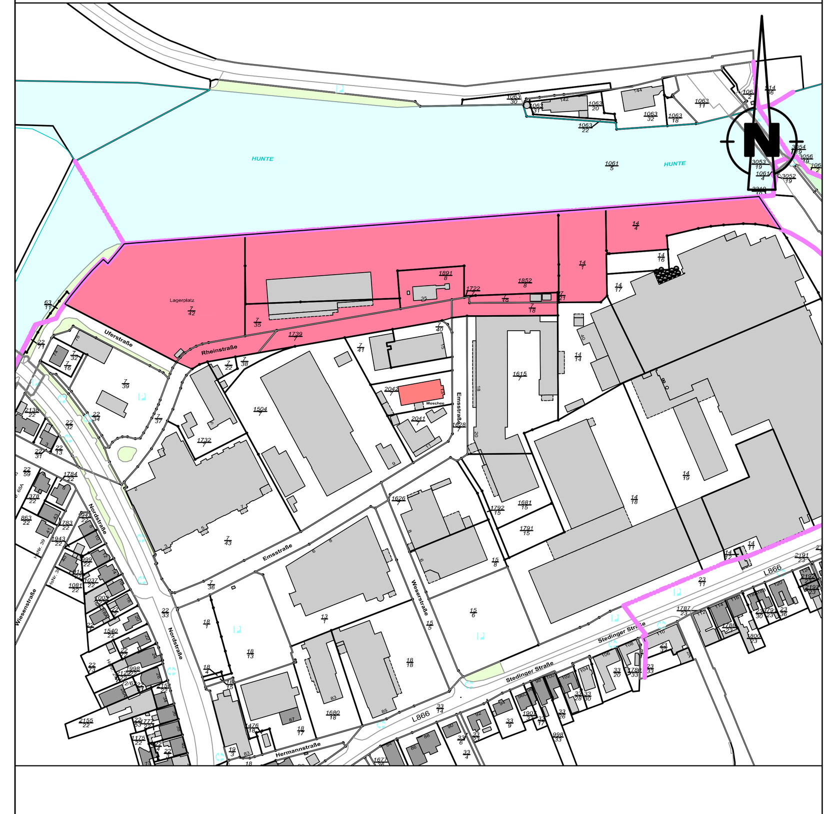
   Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

   Oldenburg (Oldb), den 23.04.2019
   gez. Naderi
   Unterschrift

STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN — unmaßstäblich



RECHTSVERBINDLICH AB: 12.04.2019

BEBAUUNGSPLAN O- 782 B

(Alter Stadthafen / südlich der Hunte)

mit örtlichen Bauvorschriften

ja ☒ nein ☐

M.=1:1000