

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) und der §§ 96, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan N-785, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

§ 1
Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) sind zulässig:
- ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1 700 m², davon mindestens 75 % für Lebensmittel,
 - ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 500 m²,
 - ein Lebensmittel-discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m²,
 - in Nr. 1 - 3 darf der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente jeweils nicht mehr als 10 % der zulässigen Verkaufsfläche betragen. Innenstadtrelevante Sortimente sind Parfümerieartikel, Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Leder, Heimtextilien/Kurzwaren, Uhren und Schmuck, Optik, Foto/Film, Bücher/Schreibwaren, Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD), Elektroartikel (Kleingeräte), Beleuchtung, Computer/Telekommunikation, Sportartikel/Sportbekleidung, Spielwaren, Musikinstrumente, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Kunstgegenstände und Sanitärwaren,
 - zwei Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 200 m²,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Wohnungen für Aufsichtsberechtigten und Betriebsräte sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Räume für freie Berufe.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

Für die Errichtung von Stellplätzen ist im Sondergebiet eine Grundflächenzahl bis 0,9 zulässig, wenn die Stellplätze, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,6 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

§ 3
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Alexanderstraße im Bereich ohne Ein- und Ausfahrten sind Stellplätze und Garagen in einer Tiefe von 5,00 m, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, nicht zulässig.
- Im Erdgeschoss dürfen Vordächer die Baulinie ausnahmsweise bis zu 2,00 m überschreiten.
- Im Erdgeschoss dürfen Gebäudeteile (Eingänge, Treppenhäuser, Passagen) in einer Breite von jeweils bis zu 6,00 m ausnahmsweise bis zu 3,00 m von der Baulinie zurückbleiben.
- In allen Geschossen dürfen Treppenhäuser und ähnliche Gebäudeteile ausnahmsweise bis zu 3,00 m von der Baulinie zurückbleiben.

§ 4
Bäume

- Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume und die Gehölze des südöstlich angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteils OL-S-9 dürfen 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, 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 Kronenoberfläche zusätzlich 1,00 m feststehende Baumschutzzäune aufzustellen. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Baumpfanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 m² betragen.
- Auf der Fläche für Stellplätze ist pro fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) entlang der äußeren Begrenzung anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss mindestens 16 m² betragen und darf nicht befestigt oder versiegelt werden. Bei sonstigen Stellplatzanlagen darf die Entfernung der Bäume von den Stellplätzen nicht mehr als 3 m betragen.

§ 5
Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

- Für Bauflächen der Lärmpegelbereiche IV und V (siehe Anlage 1) 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.

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

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart	
	Bettenträume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Überwachungsräume in Beherbergungstätten; Unterrichtsräume
	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils: $R_{w,ext}$	
IV	45	35
V	50	40

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

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) im Sondergebiet, 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.

Flächen	Emissionskontingent L_{EK}	
	tags	nachts
[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
SO-Fläche	58	43

Für die in der Anlage 2 dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor k	Zusatzkontingent $L_{EK, Zus}$	
	tags	nachts
	[dB(A)]	[dB(A)]
A	3	3
B	7	7
C	6	6
D	5	5
E	4	4
F	0	0

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

- Auf der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Lärmschutzanlagen bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig.
- Die Lärmschutzwand ist bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.
- Die Lärmschutzanlagen sind so auszuführen, dass der Durchgangsdämmwert mindestens 25 dB(A) beträgt.

§ 6
Örtliche Bauvorschriften für das Sondergebiet

- Dachform
Zulässig sind Flachdächer bis 5° Dachneigung.
- Außenwandmaterial
Zulässig sind Vornauerziegel und Klinker in roten, rotbraunen oder blaurotten Farbtönen sowie Putz.
Zur Fassadengliederung sind Faserzementplatten und Metall mit nicht glänzender Oberfläche zulässig.
- Fassadengliederung
Entlang der Alexanderstraße muss der Wandöffnungsanteil im Erdgeschoss 60 % bis 80 % betragen. Die Fensterscheiben müssen durchsichtig sein und dürfen nicht hinterleitet werden. Im ersten und zweiten Obergeschoss muss der Wandöffnungsanteil 30 - 60 % betragen.

§ 7
Bisherige Festsetzungen

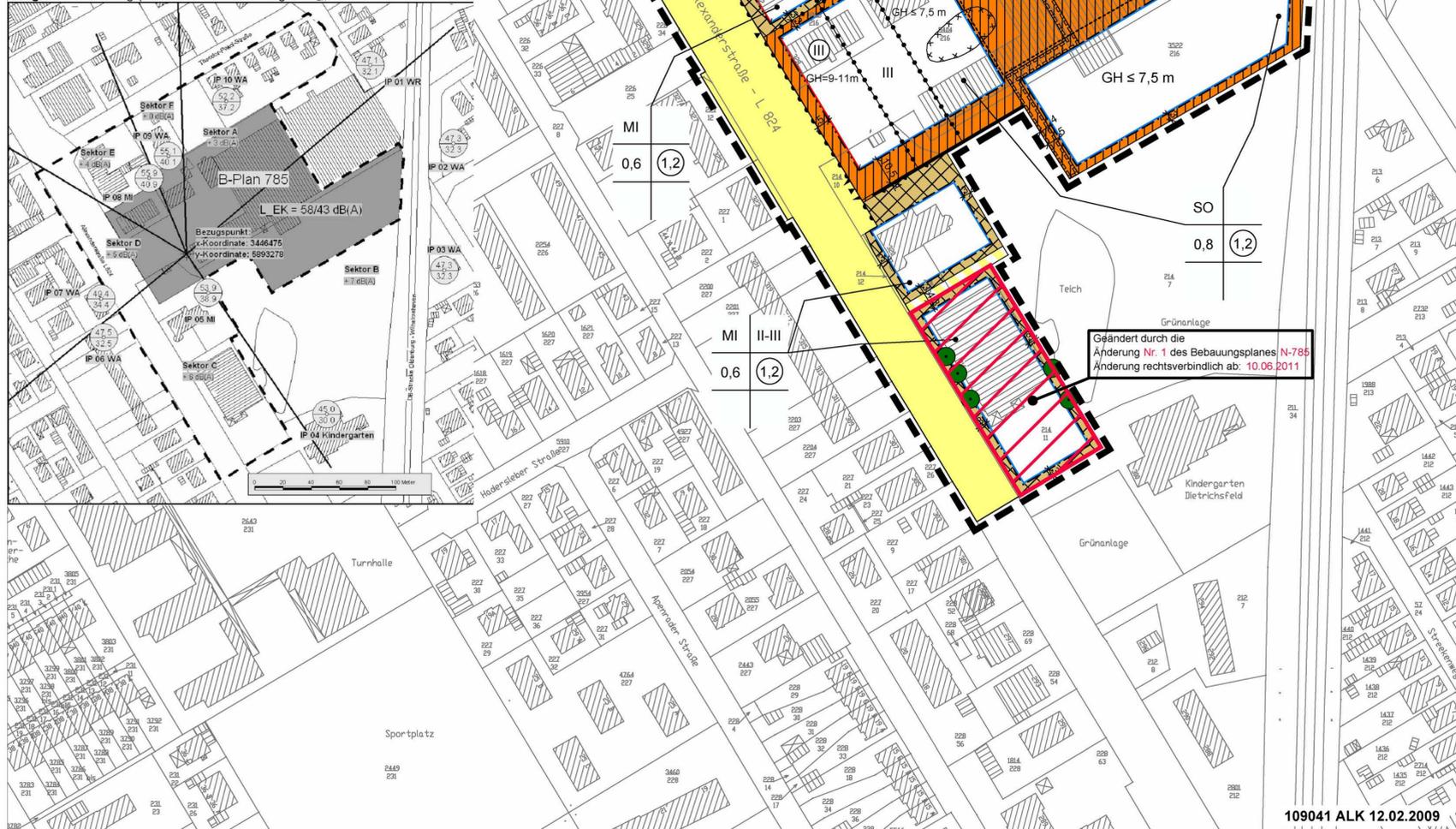
Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes N-418 für den Bereich dieses Bebauungsplanes treten außer Kraft.

Oldenburg, 01.09.2009
gez. Schwandner
Oberbürgermeister
L.S.

Anlage 1 zum Bebauungsplan N-785 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109



Anlage 2 zum Bebauungsplan N-785 Emissionskontingente L_{EK}



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- M** Mischgebiete
- SO** Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel
- LP** überbaubare Grundstücksflächen
- LPV** nicht überbaubare Grundstücksflächen
- B** Baulinie
- BG** Baugrenze
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- III** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,4** Grundflächenzahl
- 1,0** Geschosflächenzahl
- GH** Gebäudehöhe mind. und max. Bezug: 9,0 m über NN
- o** offene Bauweise
- St.** Straßenverkehrsflächen
- St.** öffentlicher Fuß- und Radweg
- zu erhaltende Bäume
- XXX** Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzanlagen s. § 5 (3) der textl. Festsetzungen)
- Lärmschutzwand (s. § 5 (4) der textl. Festsetzungen)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrt

Umgrenzung von Stellplatzflächen

Abgrenzung unterschiedlicher Zahlen der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

Mit Gerechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

HINWEISE

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

KENNZEICHNUNGEN

Umgrenzung der Flächen der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erdbehmlich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Verneinungsvermerk
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur, Oldenburg, 2 Maßstab: 1:1000
Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichtzweckmäßige 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: 01.09.1997, AZ: 23056/ALK/BEZ/SCHL_34010

2. Dieser Plan liegt den 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 12.02.2009). Sie sind 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 20.08.09
Fachdienst Stadtkartographie 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: Gr.
Gezeichnet: SHa, 18.12.08
Geändert: SHa, 17.04.09
Geprüft: gez. Schoch
Fachdienstleiter
gez. Wicherts
Amtsleiterin

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 08.09.08 die Aufstellung des Bebauungsplanes N-785 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.09.08 örtlich bekannt gemacht worden.
gez. Pantel
Stadtbaurat

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 23.02.09 bis 25.03.09 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
Oldenburg (Oldb), den 26.03.09
gez. Pantel
Stadtbaurat

6. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB), nach Prüfung der Stellungnahmen, in seiner Sitzung am 22.06.09 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 23.06.09
gez. Pantel
Stadtbaurat

7. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 11.09.09 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb), den 14.09.09
gez. Naderi
Unterschrift

STADT OLDENBURG (Oldb)
DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung
ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5 000

RECHTSVERBINDLICH AB: 11.09.09

BEBAUUNGSPLAN N-785
(Alexanderstraße / Theodor-Pekol-Straße)

mit örtlichen Bauvorschriften
 ja nein

M. = 1:1000
841 x 809