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 Bebauungsplan O-795, Teil A, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

§ 1
Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet Einkaufszentrum Nahversorgung sind zulässig:

(1) Sondergebiet 1 (SO 1):

1. Ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1 200 m². Der Anteil des Sortiments Lebensmittel einschließlich Getränke muss mindestens 75 % der Verkaufsfläche betragen. Auf maximal 25 % sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente Arzneimittel, Drogeriebedarf, Schnittblumen und Zeitschriften zulässig. Auf maximal 5 % der Verkaufsfläche sind sonstige Sortimente zulässig,
2. Stellplätze.

(2) Sondergebiet 2 (SO 2):

1. Ein Backshop mit max. 35 m² Verkaufsfläche,
2. ein Getränkemarkt mit max. 310 m² Verkaufsfläche,
3. eine Apotheke mit max. 100 m² Verkaufsfläche,
4. der Versorgung des Gebietes dienende Läden i. S. d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
5. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
6. Schank- und Speisewirtschaften,
7. sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
8. Gebäude und Räume für freie Berufe,
9. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
10. Stellplätze.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

Für die Errichtung von Stellplätzen, Fahrgassen und Zufahrten in den Sondergebieten ist eine Grundflächenzahl bis 0,95 zulässig, wenn die Stellplätze, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

§ 3
Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

Die vorhandene Mauer an der Westgrenze der Flurstücke 213/1 und 213/2 wird als Lärmschutzwand mit ihrer heutigen Höhe von ca. 4,00 m festgesetzt.

§ 4
Anpflanzen von Bäumen

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je fünf 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 unversiegelte Fläche des Pflanzbeetes muss mind. 10 m²/ Baum (Baumsubstrat mind. 12 m³) betragen. In den Kronenwuchs der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe sind nicht zulässig. Als Gehölz sind folgende Arten zu wählen:

1. Großbäume

Botanischer Name	Deutscher Name	bes. Ansprüche
Acer platanoides	Spitzahorn	verträgt Trockenheit u. Schatten
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Fraxinus excelsior	Esche	liebt Feuchtigkeit
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde	stadtklimafest

2. Mittelgroße Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name	bes. Ansprüche
Alnus glutinosa	Schwarzerle	kalkarme, feuchte Böden
Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	liebt Feuchtigkeit

§ 5
Werbeanlagen

Es sind höchstens zwei Pylone für Werbeanlagen zulässig, diese dürfen eine Höhe von 7,00 m nicht überschreiten. Die Standorte sind den Ein- und Ausfahrten zuzuordnen, es ist jeweils eine Entfernung von höchstens 10,00 m einzuhalten.

Oldenburg, 03.11.2015

gez. Krogmann
Oberbürgermeister

L.S.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- SO — Sondergebiet Einkaufszentrum Nahversorgung
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,8 — Grundflächenzahl
- (1,0) — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse max.
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze
- Lärmschutzwand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teil A)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teil B)
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

KENNZEICHNUNGEN

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Flächen, bei denen mit Grundwasserverunreinigungen zu rechnen ist)

HINWEISE

- Bei konkreten Hinweisen auf Altlasten im Plangebiet ist die Untere Abfallbehörde zu informieren.
- Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese der Denkmalschutzbehörde zu melden (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135).
- In den Flächen, bei denen mit Grundwasserverunreinigungen zu rechnen ist, sind vor Baubeginn die untere Wasserbehörde und die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (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.

1. Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Osternburg, 20 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,
© 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.11.2014). 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 14.10.2015
Fachdienst Geoinformation und Statistik der Stadt Oldenburg (Oldb)
L.S.
Siegel
gez. Arndt
Unterschrift

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung - der Stadt Oldenburg (Oldb):
Bearbeitet: Bu.
Gezeichnet: Br.
Geändert:
Geprüft: gez. i.A. Fortmann (Fachdienstleiter) gez. Wicherts (Amtsleiterin)

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 09.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes O-795 beschlossen.
Der Austellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 10.06.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes O-795 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 20.06.2013 bis 05.08.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Oldenburg (Oldb), den 23.10.2015
gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

6. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 01.06.2015 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes O-795, Teil A 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 16.06.2015 bis zum 17.07.2015 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Oldenburg (Oldb), den 23.10.2015
gez. G. Nießen
Stadtbaurätin
*) Nichtzutreffendes streichen

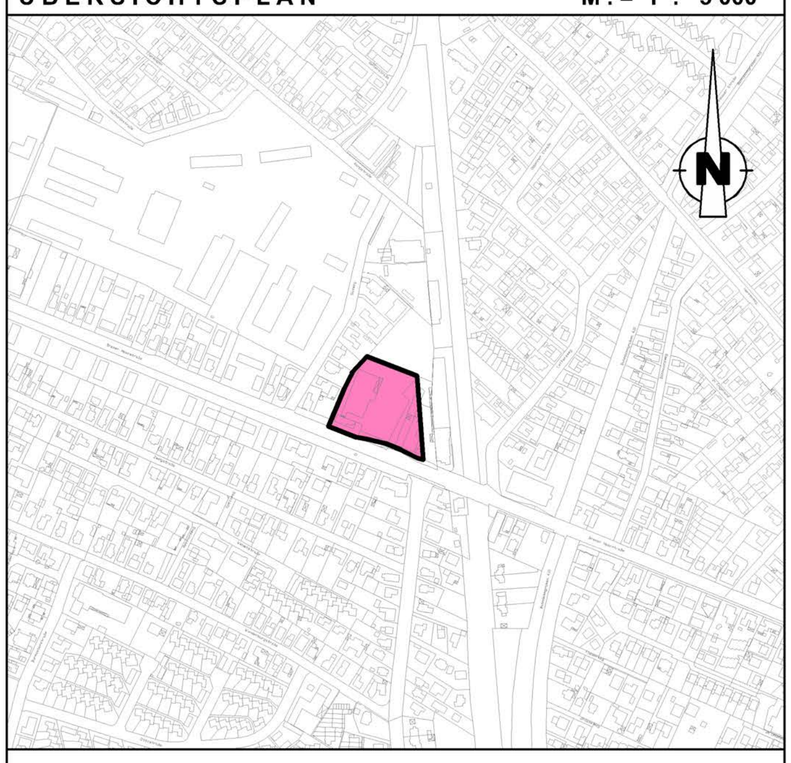
7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan _____ (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 28.09.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 23.10.2015
gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

8. Der Bebauungsplan O-795, Teil A wird hiermit ausgefertigt.
Oldenburg (Oldb), den 03.11.2015
gez. Krogmann
Oberbürgermeister
L.S.

9. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 20.11.2015 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb), den 27.11.2015
gez. Naderi
Unterschrift

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

ÜBERSICHTSPLAN M.= 1 : 5 000



RECHTSVERBINDLICH AB: 20.11.2015

BEBAUUNGSPLAN O-795, Teil A
(Bremer Heerstraße/Gasweg)

mit örtlichen Bauvorschriften
☒ ja ☐ nein M.=1:1000

780 x 590