

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- GE** Gewerbegebiete
- SO** Sondergebiete, z.B. Bauholzfachmarkt/Gartencenter
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze
- 1,0** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 0,8** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH** Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Straßenverkehrflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Lärmschutzwand (s. § 4 der textlichen Festsetzungen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Teil B)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Teil A)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in Baugebieten

Textliche Festsetzungen

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 O-795, Teil B, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

- § 1**
Art der baulichen Nutzung
- Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sind zulässig:
- (1) Sondergebiet 3 (SO 3)
ein Bauholzfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 2.000 m² mit den Sortimenten: Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche, Farben, Lacke, Baumarktartikel, Baustoffe, Sanitärwaren, Werkzeuge, Eisenwaren, Kfz-Zubehör, Campingartikel. Die Verkaufsfläche der innenstadtrelevanten Randsortimente Berufsbekleidung/Wäsche, Bücher, Geschenkartikel sowie Glas/Porzellan/Keramik darf in der Summe höchstens 100 m² betragen.
 - (2) Sondergebiet 4 (SO 4)
1. Ein Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von höchstens 8.000 m² mit den Sortimenten: Gartenbedarf, Gartenmöbel und Zoobedarf. Der Anteil der innenstadtrelevanten Randsortimente Hausrat, Berufsbeleidung/Wäsche, Bücher, Geschenkartikel sowie Glas/Porzellan/Keramik darf in der Summe höchstens 100 m² der Verkaufsfläche betragen. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel, Schnittkuchen/Floristik darf in der Summe höchstens 150 m² betragen. Der Anteil der Innenverkaufsfläche darf höchstens 4.000 m² betragen.
2. Außenausstellungsflächen für Gartenhäuser, Pavillons und sonstige Holzprodukte. Die Außenausstellungsflächen sind Bestandteil der o.g. Verkaufsfläche von 8.000 m².
- (3) Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

- § 2**
Maß der baulichen Nutzung
- (1) Im Gewerbegebiet ist für die Errichtung von Lagerflächen, Fahrgassen, Stellplätzen und Zufahrten eine Grundflächenzahl bis 0,9 zulässig, wenn die PKW-Stellplätze und Lagerflächen, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserundurchlässigen Materialien ausgeführt werden.
 - (2) 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 wasserundurchlässigen Materialien ausgeführt werden.
 - (3) Zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe im Gewerbegebiet dient als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche (Oberkante Fahrbahn). Die maximale Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete technische Anlagen.

- § 3**
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
- (1) Im Sondergebiet 4 (SO 4) sind Außenausstellungsflächen auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- § 4**
Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen
- Die Höhe der Lärmschutzwand am Schiebenkamp muss mindestens 4 m gemessen über Oberkante Fahrbahn der Straße 'Schiebenkamp' betragen. Das bewertete Schalldämmmaß R_w der Lärmschutzwand muss mindestens 25 dB betragen. Die Wand ist in Holz herzustellen oder straßenseitig mit Holz zu verkleiden. Sie ist straßenseitig zu begrünen. Die Lärmschutzwand kann im Einmündungsbereich zur Kampstraße abgetreppt, d.h. in geringerer Höhe ausgeführt werden.
- Die vorhandene Mauer an der Westgrenze der Flurstücke 213/1 und 213/2 wird als Lärmschutzwand mit ihrer heutigen Höhe von ca. 4 m festgesetzt.

§ 5
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 Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und zu unterhalten. Die versiegelte Fläche des Pflanzbeetes muss mind. 10 m²/Baum (Baumabstrat mind. 12 m²) 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. Mittlere Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name	bes. Ansprüche
Ainus glutinosa	Schwarzerle	kalte, feuchte Böden
Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	

§ 6
Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) gem. § 84 NBauO

Es sind höchstens 3 Pylone für Werbeanlagen mit einer Höhe bis zu 7,00 m zulässig. Die Standorte sind den Ein- und Ausfahrten zu zordnen, es ist jeweils eine Entfernung von höchstens 10,00 m einzuhalten.

Chausse
Oberbürgermeister

- HINWEISE**
- Bei konkreten Hinweisen auf Altlasten im Plangebiet ist die Untere Abfallbehörde zu informieren.
 - Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese der Denkmalschutzbehörde zu melden (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).
 - Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg eingesehen werden.
 - Bei Neuanpflanzungen in der Nähe von Bahnanlagen sind die Richtlinien „Landschaftspflege (Grün an der Bahn)“ zu berücksichtigen.
 - In den Flächen, bei denen Boden- und Grundwasserunreinigungen bekannt sind, ist vor Baubeginn eine Gefährdungsabschätzung und ggf. Sanierung erforderlich.
 - In den Flächen, bei denen mit Grundwasserunreinigungen zu rechnen ist, sind vor Baubeginn die untere Wasserbehörde und die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.
- Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - 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. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- KENNZEICHNUNGEN**
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Flächen, bei denen Boden- und Grundwasserunreinigungen bekannt sind)
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Flächen, bei denen mit Grundwasserunreinigungen zu rechnen ist)

1. Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Osternburg 20 Maßstab: 1:1.000

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 das 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: 1:1000
Quelle: **Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung**, © 2011 **LGLN** (Landschaftsplanungsamt Oldenburg)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.2011). 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, den 1.11.2013

Katasteramt Oldenburg
Acht
(Unterschrift)

3. Der Bebauungsplan O-795, Teil B wurde ausgearbeitet von:

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb.):
M. G. G.
Fachgeprüfter
Amteleiterin

Marie-Curie-Str. 1
26129 Oldenburg
T 0441 381164-30
F 0441 381164-99
planung

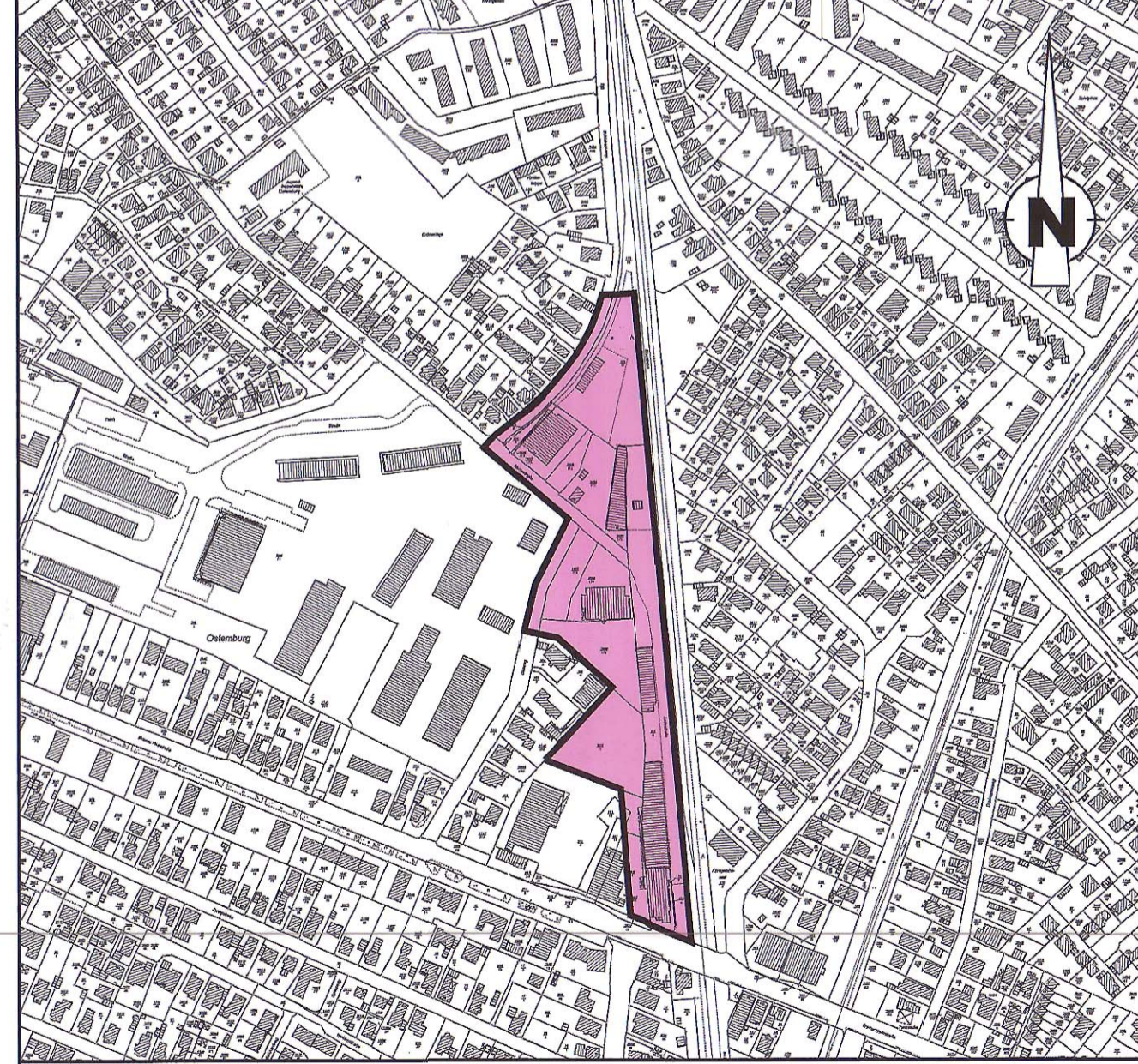
A. Z.
(Unterschrift)

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg hat in seiner Sitzung am 09.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes O-795 (Bremer Heerstraße / Gasweg) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 12.07.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
- Oldenburg, den 3.6.2012
G. Piden
Stadtbaurätin
5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg hat in seiner Sitzung am 10.08.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes O-795 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.08.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 20.08.2013 bis 05.08.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
- Oldenburg, den 3.8.2013
G. Piden
Stadtbaurätin
6. Der Rat der Stadt Oldenburg hat den Bebauungsplan O-795, Teil B nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2013 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
- Oldenburg, den 02.10.2013
G. Piden
Stadtbaurätin
7. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes O-795, Teil B ist gemäß § 10 BauGB am 2.2.2013 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan O-795, Teil B ist damit am 2.2.2013 rechtsverbindlich geworden.
- Oldenburg, den 03.02.2013
i. P. Maden
Stadtbaurätin

STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung



RECHTSVERBINDLICH AB: 2.2.2013

BEBAUUNGSPLAN O-795, Teil B

(Bremer Heerstraße / Gasweg)

Verfahren gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

ja nein

M. = 1:1000