Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Bebauungsplan W-796, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1
Art der Nutzung

(1) Im Sondergebiet (SO 1 und SO 2) für Dienstleistungs- und Forschungseinrichtungen sind zulässig:

1. universitäre Einrichtungen,
2. Institute und Betriebe aus den Bereichen Forschung und Technik,
3. Dienstleistungsunternehmen in Verbindung mit 1. und 2.

(2) Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts-und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soziale Einrichtungen (Kitas), Quartiersgaragen und der Versorgung des Gebietes dienende Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

(3) Im Sondergebiet SO 2 sind ausnahmsweise Kleingärten zulässig, solange der Bedarf an der Kleingartenanlage vorliegt. Sobald die Aufgabe der Kleingärten in Gänze oder Teilflächen erfolgt, gilt die Folgenutzung für das Sondergebiet (SO 1) für Dienstleistungs- und Forschungseinrichtungen. Kleingärten sind dann nicht mehr zulässig.

a) Zulässig sind:

1. Gartenlauben mit einer Grundfläche bis zu 24 m² einschl. einer überdachten Sitzfläche und einer maximalen Gebäudehöhe von 3 m.
2. Ein Vereinsheim mit dazugehörigen Nebenräumen.

(4) Im Sondergebiet SO 3 für Dienstleistungs- und Forschungseinrichtungen sind zulässig:

1. Universitäre Einrichtungen,
2. Institute und Betriebe aus den Bereichen Forschung und Technik,
3. Dienstleistungsunternehmen in Verbindung mit 1. und 2,
4. Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude.
5. Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise sind im SO 3 zulässig:

1. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Gebäude mit innovativen Möglichkeiten der Beherbergung und „Wohnen auf Zeit".

(5) Auf dem Flurstück 111/19, Flur 14, Gemarkung Eversten, ist gem. § 1 Abs. 10 BauNVO der vorhandene Einzelhandelsbetrieb mit ca. 656 m² Verkaufsfläche mit dem Sortiment Betten sowie der vorhandene Einzelhandelsbetrieb mit ca. 592 m² Verkaufsfläche mit dem Sortiment Montage- und Befestigungsmaterial zulässig:

Änderungen

Eine Änderung der Anlage (Einzelhandelsbetrieb) durch bauliche Umgestaltung ohne Vergrößerung der Verkaufsfläche ist allgemein zulässig.

Erweiterungen

Wenn die derzeitigen Sortimente bzw. Sortimentszusammenstellungen beibehalten werden, sind für den vorgenannten Betrieb ausnahmsweise Erweiterungen der derzeitigen Einzelhandelsnutzung bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m² Verkaufsfläche durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung zulässig.

Erneuerungen

Erneuerungen der Anlagen (Einzelhandelsbetrieb) durch Neuerrichtungen sind nur nach Zerstörung, z. B. durch Brand o. Ä., in Form einer gleichartigen Anlage, gleicher Verkaufsflächengröße und an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung zulässig. Eine Erneuerung bzw. Neuerrichtung der Nutzung nach Verfall oder freiwilliger Beseitigung ist nicht zulässig.

(6) Auf dem Flurstück 131/2, Flur 14, Gemarkung Eversten, ist gem. § 1 Abs. 10 BauNVO der vorhandene Einzelhandelsbetrieb mit ca. 760 m² Verkaufsfläche mit dem Sortiment Lebensmittel zulässig:

Änderungen

Eine Änderung der Anlage (Einzelhandelsbetrieb) durch bauliche Umgestaltung ohne Vergrößerung der Verkaufsfläche ist allgemein zulässig.

Erweiterungen

Wenn die derzeitigen Sortimente bzw. Sortimentszusammenstellungen beibehalten werden, sind für den vorgenannten Betrieb ausnahmsweise Erweiterungen der derzeitigen Einzelhandelsnutzung bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m² Verkaufsfläche durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung zulässig.

Erneuerungen

Erneuerungen der Anlagen (Einzelhandelsbetrieb) durch Neuerrichtungen sind nur nach Zerstörung, z. B. durch Brand o. Ä., in Form einer gleichartigen Anlage, gleicher Verkaufsflächengröße und an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung zulässig. Eine Erneuerung bzw. Neuerrichtung der Nutzung nach Verfall oder freiwilliger Beseitigung ist nicht zulässig.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

(1) Die festgesetzten Höhen für die baulichen Anlagen beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt mit der Höhe 5,60 m Normalhöhennull (NHN). Die genaue Lage des Höhenbezugspunktes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

(2) Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen ist nur ausnahmsweise für untergeordnete Dachaufbauten und technische Anlagen um bis zu 1 m zulässig.

(3) Im Sondergebiet SO 1 und SO 2 ist auf maximal 1/5 der Bruttogrundfläche je Gebäude ausnahmsweise eine Überschreitung der Gebäudehöhe auf bis zu 24 m zulässig.

(4) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) muss mindestens 5,00 m über NHN betragen und mindestens 25 cm über der Oberkante Erschließungsstraße (Endausbau) liegen.

(5) Die Höhe der Planstraße (Oberkante Endausbau) muss mindestens 4,70 m über NHN betragen.

§ 3
Bauweise

(1) Das Überschreiten der Baugrenzen kann für Treppenhäuser, Eingänge, Balkone und Erker ausnahmsweise um bis zu 2 m auf bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudebreite zugelassen werden. Dies gilt nur für die nicht an Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gelegenen Gebäudeseiten.

(2) Als abweichende Bauweise wird festgesetzt:

Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist zulässig.

§ 4
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grünbereiche sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig.

(2) Garagen, Stellplätze, Abstellräume sowie sonstige Nebenanlagen, mit Ausnahme notwendiger Zufahrten, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der Rad- und Fußwege nicht zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze angeordnet werden, soweit ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 2 m eingehalten wird und eine Eingrünung (Mindesthöhe 1,50 m) erfolgt.

§ 5
Ein- und Ausfahrten

Ostlich der Planstraße sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche des Pophankenweges keine Ein- und Ausfahrten zu den festgesetzten Sondergebieten zulässig.

§ 6
Grünordnerische Festsetzungen

(1) In den öffentlichen Grünflächen sind zulässig:

- Anlagen für die Regenrückhaltung inkl. der notwendigen Wirtschafts- und Unterhaltungswege,
- Fuß- und Radwege bzw. Unterhaltungswege mit wasserdurchlässiger Befestigung (z. B. wassergebundener Wegedecke).

(2) Auf den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Erforderna Gehölzarten gemäß Gehölzliste zu ergänzen. Gärtnerische Nutzungen, die über die notwendige Gehölzpflege hinausgehen, sind nicht zulässig. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände bzw. sonstige Abgänge sind am Standort artgleich auszugleichen.

(3) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume 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, 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 Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen.

(4) Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss bei Neuanpflanzungen mindestens 16 m² betragen.

(5) Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1 m über dem Erdboden) in maximal 4 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumschreibe muss mindestens 16 m² betragen.

§ 7
Grünächer

Die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15° sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Dies gilt nicht für die Teile der Dachflächen, die durch andere zulässige Nutzungen der Dachfläche in Anspruch genommen werden (z. B. zur Energiegewinnung, für Belichtungszwecke oder als Dachterrasse).

§ 8
Schallschutz

(1) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), 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.

| Teilfläche TF | Emissionskontingent $L_{EK}$ | |
|---|---|---|
| | tags | nachts |
| | [dB(A)] | [dB(A)] |
| $TF_1$ | 60 | 49 |
| $TF_2$ | 60 | 53 |
| $TF_3$ | 60 | 51 |
| $TF_4$ | 60 | 43 |
| $TF_5$ | 60 | 45 |
| $TF_6$ | 60 | 47 |
| $TF_7$ | 60 | 45 |
| $TF_8$ | 59 | 42 |
| $TF_9$ | 60 | 45 |
| $TF_{10}$ | 60 | 45 |
| $TF_{11}$ | 60 | 45 |
| $TF_{12}$ | 60 | 45 |
| $TF_{13}$ | 58 | 42 |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens bezüglich der Emissionskontingente erfolgt in einem förmlichen Genehmigungsverfahren gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

(2) Für das im Bebauungsplan dargestellte Sondergebiet (SO) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2016-07, Kap. 7 „Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen" für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1:2016-07, Kap. 3.16. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ zum Schutz der Innenräume ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Die Lärmpegelbereiche LP sind in der Planzeichnung dargestellt.

| Lärmpegelbereich LP nach DIN 4109-1:2016-07 | Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB(A) | Raumart | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Betterräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten; Unterrichtsräume und Ähnliches | Büroräume und Ähnliches |
| | | Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß des Außenbauteils: $R'_{w,ges}$ in dB | | |
| III | 61 bis 65 | 40 | 35 | 30 |
| IV | 66 bis 70 | 45 | 40 | 35 |
| V | 71 bis 75 | 50 | 45 | 40 |
| VI | 76 bis 80 | b | 50 | 45 |

*b) Die Anforderungen sind im Einzelfall von der Bauaufsichtsbehörde festzulegen.*

**Tabelle 1:** Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1:2016-07, Kap. 7.2; Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ der unterschiedlichen Raumarten.

(3) Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen.

(4) Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungs- bzw. im Bauanzeigeverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109:2016-07 nachzuweisen.

(5) Für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme, sichergestellt werden, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann. Diese bauliche Maßnahme ist für alle Fassaden mit einem nach DIN 18005 ermittelten Beurteilungspegel > 45 dB(A) nachts erforderlich. Betroffen sind alle Flächen in den Lärmpegelbereichen LP IV, LP V und LP VI.

§ 9
Zuordnung von Flächen, Maßnahmen und Kosten zum Ausgleich

Hinweis ohne Normcharakter.

Der Bebauungsplan W-796 verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft. Gemäß der Eingriffsbilanzierung besteht ein Kompensationsdefizit, das auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.

Externe Kompensationsmaßnahmen:

Es werden externe Ersatzflächen in einer Größenordnung von 1,1 **ha** benötigt.

| | | |
|---|---|---|
| Wilhelmshavener Heerstraße/ Am Ende | Flurstück 31/27, Flur 32, Gemeinde Ohmstede<br>Anpflanzung von Gehölzen, Wald-randentwicklung | ca. 0,6 ha (5.713 m²) |
| Freesenweg | Flurstücke 548/1 und 549/1, Flur 1 , Gemeinde Eversten<br>Extensivierung von Grünland | ca. 0,5 ha (4.814 m²) |

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Oldenburg. Die Kosten für die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden zu

77 % den Sondergebietsflächen,
20 % den öffentlichen Verkehrsflächen und
3 % den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

zugeordnet.

§ 10
Bisherige Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes W-349 und die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-403 I treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

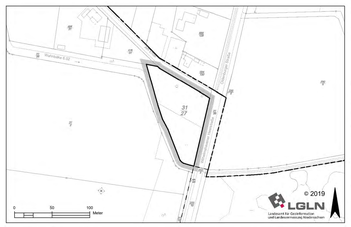
Oldenburg, 27.03.2020

gez. Jürgen Krogmann
Oberbürgermeister

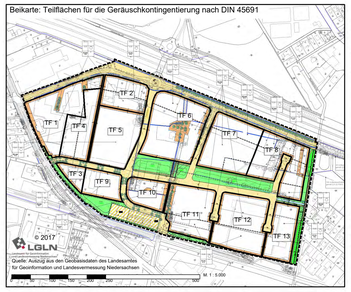
**L.S.**

**Kompensationsfläche Nr. 1**
**Lageplan Externe Kompensationsmaßnahmen (M. 1 :2.500)**
Gemarkung Eversten, Flur 1
Maßnahme von ca. 0,5 ha auf den Flurstücken 548/1 (0,24 ha) und 549/1 (0,24 ha)

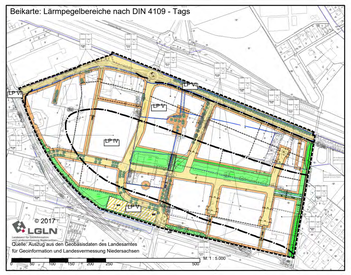
**Kompensationsfläche Nr. 2**
**Lageplan Externe Kompensationsmaßnahmen (M. 1 : 2.500)**
Gemarkung Ohmstede, Flur 32
Maßnahme von ca. 0,6 ha auf dem Flurstück 31/27 (0,57 ha)



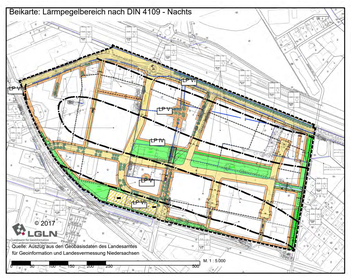

Beikarte: Teilflächen für die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691




Beikarte: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 - Tags




Beikarte: Lärmpegelbereich nach DIN 4109 - Nachts



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- SO — Sondergebiet Zweckbestimmung: Dienstleistung und Forschungszentrum
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- (2,0) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
- IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH — Gebäudehöhe max.
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - Park & Ride
  - Bike & Ride
  - Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: RRH — Regenrückhaltebecken, nicht lagegenau
- Wasserflächen
- zu erhaltende Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Haaren-Wasseracht
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Eigentümers Bäkeplacken Hs. Nr. 45
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

## KENNZEICHNUNGEN

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Flächen, bei denen Boden- und Grundwasserverunreinigungen bekannt sind)
- Kampfmittelverdachtsfläche

## DARSTELLUNGEN

- RRH — Regenrückhaltebecken, nicht lagegenau
- vorhandener Baumbestand
- Fuß- und Radwege geplant, nicht lagegenau
- Fuß- und Radwege Bestand, nicht lagegenau
- Bezugspunkt
- 5.007 — Höhenlage des Bezugspunktes in Meter über NHN
- Gewässer Bestand (offen/verrohrt)
- Lärmpegelbereiche
- z.B. Tags LP IV — IV 65-70 dB(A)
- z.B. TF 1 — Teilfläche 1 für Geräuschkontingentierung

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone
- unterirdische Hauptversorgungsleitung, Erdgashochdruckleitung mit Schutzbereich

## HINWEISE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg eingesehen werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Torgefäßscherben, Holzkohlearsammungen, Schlacken sowie auffällig 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 Arbeiten gestattet.
- Grundsätzlich wird aus Vorsorgegründen im gesamten Plangebiet vor Baumaßnahmen eine Kampfmittelsondierung empfohlen.
  Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bombenblindgänger, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Tel.: 0511 30245-502/503 zu benachrichtigen.
- Im Schutzbereich der Erdgashochdruckleitung dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und betrieben sowie Bepflanzungen vorgenommen werden. Die Lagerung von Material ist unzulässig. Vor dem Befahren mit Arbeitsgerät bzw. Fahrzeugen und bei Rammarbeiten muss eine Prüfung und Freigabe durch EWE NETZ erfolgen. Bei Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens und Kreuzung der Leitungen hat eine örtliche Einweisung durch EWE NETZ zu erfolgen. EWE NETZ stellt während der Arbeiten Schutzstreifen eine Bauaufsicht. Den Anweisungen zum Schutz der Erdgashochdruckleitungen ist Folge zu leisten.
- In Oldenburg befinden sich häufig Gewässer auf oder an den Baugrundstücken, hierzu gehören auch kleine Grenzgräben. Diese unterliegen dem Schutz des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG). Veränderungen an diesen Gewässern (z.B. Verrohrungen, Böschungsbefestigungen z.B. mit Beton oder Holz, Verbreiterung, Verengung, Brücken) bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde der Stadt Oldenburg. Diese wasserrechtliche Genehmigung ist nicht in der Baugenehmigung/dem Bauvorbescheid/der Bestätigung nach §62 NBauO (Niedersächsische Bauordnung) enthalten, sondern gesondert beim Fachdienst Naturschutz und technischer Umweltschutz der Stadt Oldenburg - untere Wasserbehörde, Industriestr. 1, 26121 Oldenburg, zu beantragen. Gleiches gilt für Einleitungen in diese Gewässer oder Wasserentnahmen aus Gewässern.
- Entlang der Ofenerdiekker Bäke und des Wasserzuges 4.004 (Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht) ist laut Satzung der Haaren-Wasseracht die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art, Einfriedungen über 1,20 m Höhe, Veränderungen der Geländeoberkante und Anpflanzungen in einer Entfernung von weniger als 5,00 m von der oberen Böschungsoberkante (und nicht der Grundstücksgrenze) oder bei verrohrten Gewässern von Rohrleitungsachsen, unzulässig.
- Die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehres dürfen auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1520 nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.
- Durch den Eisenbahnbetrieb, den Ausbau der Strecke und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen in benachbarter Bebauung führen können.
- In unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.
- Bei Neuanpflanzungen im Zusammenhang mit den vorgesehenen Baumaßnahmen entlang der Bahnflächen ist die Bahnrichtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu berücksichtigen. Diese ist kostenpflichtig bei der DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegstraße 136, 76133 Karlsruhe zu beziehen.

---

1. Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Eversten, 14 Maßstab: 1 : 1.000
Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichtlegale 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.**
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 04.01.2017 ).
Oldenburg (Oldb), den 06.03.2020
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: Be. Geprüft: gez. Corbes 09.03.2020 gez. i. V. Schnitker 09.03.2020
Gezeichnet: Br.
Geändert: Fachdienstleiter Amtsleiterin

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 23.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes W-796 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
gez. Dr. Sven Uhrhan
Stadtbaurat

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 25.11.2019 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 27.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 06.12.2019 bis 10.01.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Oldenburg (Oldb), den 13.03.2020
gez. Dr. Sven Uhrhan
Stadtbaurat

6. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am _____ dem 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 _____
Stadtbaurat

*) 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 24.02.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 13.03.2020
gez. Dr. Sven Uhrhan
Stadtbaurat

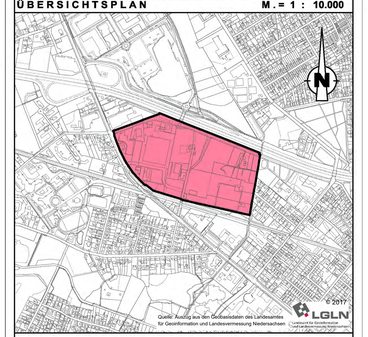
8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt:
Oldenburg (Oldb), den 27.03.2020
gez. Jürgen Krogmann
Oberbürgermeister
**L.S.**

9. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 10.07.2020 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb), den 14.07.2020
gez. Naderi
Unterschrift

# STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

**ÜBERSICHTSPLAN** M. = 1 : 10.000




**RECHTSVERBINDLICH AB:** 10.07.2020

# BEBAUUNGSPLAN W-796

(Technologiepark Oldenburg)

mit örtlichen Bauvorschriften
☐ ja ☒ nein

M. 1:1000

1350 x 1000