



Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Bebauungsplan N-802, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

- § 1**
Art der baulichen Nutzung
- (1) Im Gewerbegebiet GE und GE 1 sind die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.
- (2) Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.
- § 2**
Maß der baulichen Nutzung
- (1) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen höchstens um 20 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß, z. B. durch Pflasterflächen, können zugelassen werden, wenn wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.
- (2) Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.
- § 3**
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- (1) Auf den rückwärtigen sowie grünbegleitenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig. Garagen sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- (2) Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen zugelassen werden.
- § 4**
Stellplatzanlagen
- (1) Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein heimischer Laubbau (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in max. 3,00 m Entfernung zur Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare unbefestigte Fläche im Bereich der Baumschleife muss mind. 16 m² betragen. Abgänge/Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In die Krontraufbereiche der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig.
- (2) Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- § 5**
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 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 oder 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.
- Eingriffe in Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen.
- § 6**
Grünordnerische Festsetzungen
- (1) Werden mehr als 50 % der zulässigen GRZ von 0,6 durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen, d. h. überbaut, ist pro angefangene zusätzliche 100 m² über 0,3 GRZ in Anspruch genommener Grundfläche ein standortgerechter heimischer Laubbau (Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (2) Auf den Baugrundstücken sind 10 % der Grundstücksflächen mit heimischen standortgerechten Laubbäumen bzw. Sträuchern zu bepflanzen.
- § 7**
Grünflächen
- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen. Diese Maßnahmen sind im Grünordnungsplan (GOP) bestimmt.
- § 8**
Eingriffe in Natur und Landschaft
- Die Festsetzungen für Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsflächen) und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 8 (Kompensationsmaßnahmen), werden zu:
- 90 % den Bauflächen,
 - 10 % den öffentlichen Verkehrsflächen
- zugeordnet.
- § 9**
Oberflächenwasser
- Das auf den befestigten Flächen der Nebenanlagen anfallende Oberflächenwasser ist - soweit dies schadlos möglich ist - auf den Grundstücken zu versickern. Ausnahmsweise kann dieser Wasserüberschuss, der nachweislich nicht versickert werden kann, nach Rückhaltung kontinuierlich in die Vorflut geleitet werden.
- § 10**
Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6⁰⁰ Uhr bis 22⁰⁰ Uhr) noch nachts (22⁰⁰ Uhr bis 6⁰⁰ Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{eq}	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
TF 1, TF 2	65	50
TF 3, TF 4, TF 5	62	47
TF 6, TF 7, TF 8	65	50

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente für die Teilflächen TF 3, TF 4 und TF 5:

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{eq, z}$ für die südlichen Teilflächen TF 3, TF 4 und TF 5	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
A	3	3
B	0	0

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

Oldenburg, 28.02.2013
gez. Schwandner
Oberbürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Gewerbegebiete
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Grundflächenzahl
- Baumassenzahl
- abweichende Bauweise (Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäudehöhen über 50m zulässig.)
- Gebäudehöhe max.
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsgrünflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung:
- Pumpwerk
- Regenwasserkanal
- öffentliche Grünfläche
- Flächen für die Landwirtschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- anzupflanzende Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhen bzw. Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen
- Teilflächen zur Lärmpegelkontingenterung (siehe textl. Festsetzungen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

HINWEISE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert durch Art. 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. I S. 58)
- (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentration, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDsDG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen 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 Arbeit gestattet.

- Vorhandene Gewässer, auch die hier nicht dargestellten, das Gebiet randlich fast vollständig umschließenden Gräben, sind in offener und naturnaher Form zu erhalten. Jegliche Veränderung dieser Gewässer bedarf einer Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Stadt Oldenburg.
- Die innerhalb der Begründung bzw. Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können bei der Stadt Oldenburg im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

DARSTELLUNGEN

- Fuß- und Radweg in öffentlichem Grün
- Bezugspunkt der Richtungssektoren
- Sektorlinien A, B

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 110 kV-Leitung, für den Bereich der Freileitung besteht nach der VDE-Vorschrift 02101285 eine Bauhöhen- und Bepflanzungsbeschränkung
- Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom
- vorhandener Graben

1. Veranlassungsgemeinde Kartengrundlage: Gemarkung, Flur, Ohmstede, 31 Maßstab: 1:1000 Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe 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. Planunterlagen Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2012 LGLN Landesamt für Geoinformation und Vermessung Niedersachsen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 24.08.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg (Oldb), den 02.04.2013
Fachdienst Stadtinformation und Geodaten der Stadt Oldenburg (Oldb)

L.S. Siegel
gez. Arndt Unterschrift

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung- und Bauleitplanung der Stadt Oldenburg (Oldb):
Bearbeitet: Be. Gezeichnet: Schnl., 05.07.12 Geändert: Schnl., 11.01.13 Geprüft: gez. Ch. Festersen Fachdienstleiter Amtsleiterin

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 10.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes N-802 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.10.2011 ortsrätlich bekannt gemacht worden.

gez. G. Nießen Stadtbaurat

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 12.11.2012 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 14.11.2012 ortsrätlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 22.11.2012 bis 28.12.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldenburg (Oldb), den 14.01.2013
gez. G. Nießen Stadtbaurat

6. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.02.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 20.02.2013
gez. G. Nießen Stadtbaurat

7. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 26.04.2013 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb), den 03.05.2013
gez. Naderl Unterschrift

STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN

M. = 1 : 5000

RECHTSVERBINDLICH AB: 26.04.2013.....

BEBAUUNGSPLAN N-802

(östlich Am Patentbusch)

mit örtlichen Bauvorschriften
 ja nein

M. = 1:1000