

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Bebauungsplan N-809, bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen:

Textliche Festsetzungen

§ 1
Art der Nutzung

- (1) Innerhalb der Mischgebiete (MI) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- (2) Im Mischgebiet sind im Erdgeschoss nur gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen zulässig.

§ 2
Gebäudehöhen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Für technische Anlagen, Aufbauten und untergeordnete Dachaufbauten sind Überschreitungen der festgesetzten Höhe bis zu 0,50 m zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen gilt über der Oberkante des Gehweges an der Kreyenstraße. Der Bezugspunkt ist der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 3
Abweichende Bauweise

Im nordwestlichen Baufeld gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen auch über 50 m zulässig.

§ 4
Baugrenzen

Eine Überschreitung der südlichen Baugrenzen um bis zu 3 m für hervortretende Gebäudeteile, wie Balkone, Loggien und Terrassen, auf bis zur Hälfte der zugehörigen Gebäubreite ist zulässig, solange die nötigen Grenzabstände eingehalten werden.

§ 5
Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, solange die zulässige Grundflächenzahl einschließlich der gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung eingehalten wird.

§ 6
Zu erhaltende Bäume

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überbauten 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 der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen.

§ 7
Anpflanzungen

- (1) Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung zur Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die durchwurzelbare unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheiben muss bei Neupflanzungen mindestens 16 m² betragen. Geeignete Arten sind Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium) und Winterlinde (Tilia cordata). Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In die Kronentraufbereiche der Bäume darf nicht eingegriffen werden, Rückschnitt der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig.
- (2) Private Stellplatzflächen ab vier Einstellplätze und deren Zufahrten sind mit einer Umpflanzung in Form einer Hecke aus folgenden Arten zu versehen: Hainbuche (Carpinus betulus); Rotbuche (Fagus sylvatica); Liguster (Ligustrum vulgare); Weißdorn (Crataegus monogyna). Für eine Zufahrt und zusätzliche Zugänge darf die Umpflanzung in maximal 6,00 m Breite unterbrochen werden. Die Mindestbreite der Hecke muss 0,50 m betragen, die Mindesthöhe 1,00 m.

§ 8
Vorkehrungen zum Lärmschutz

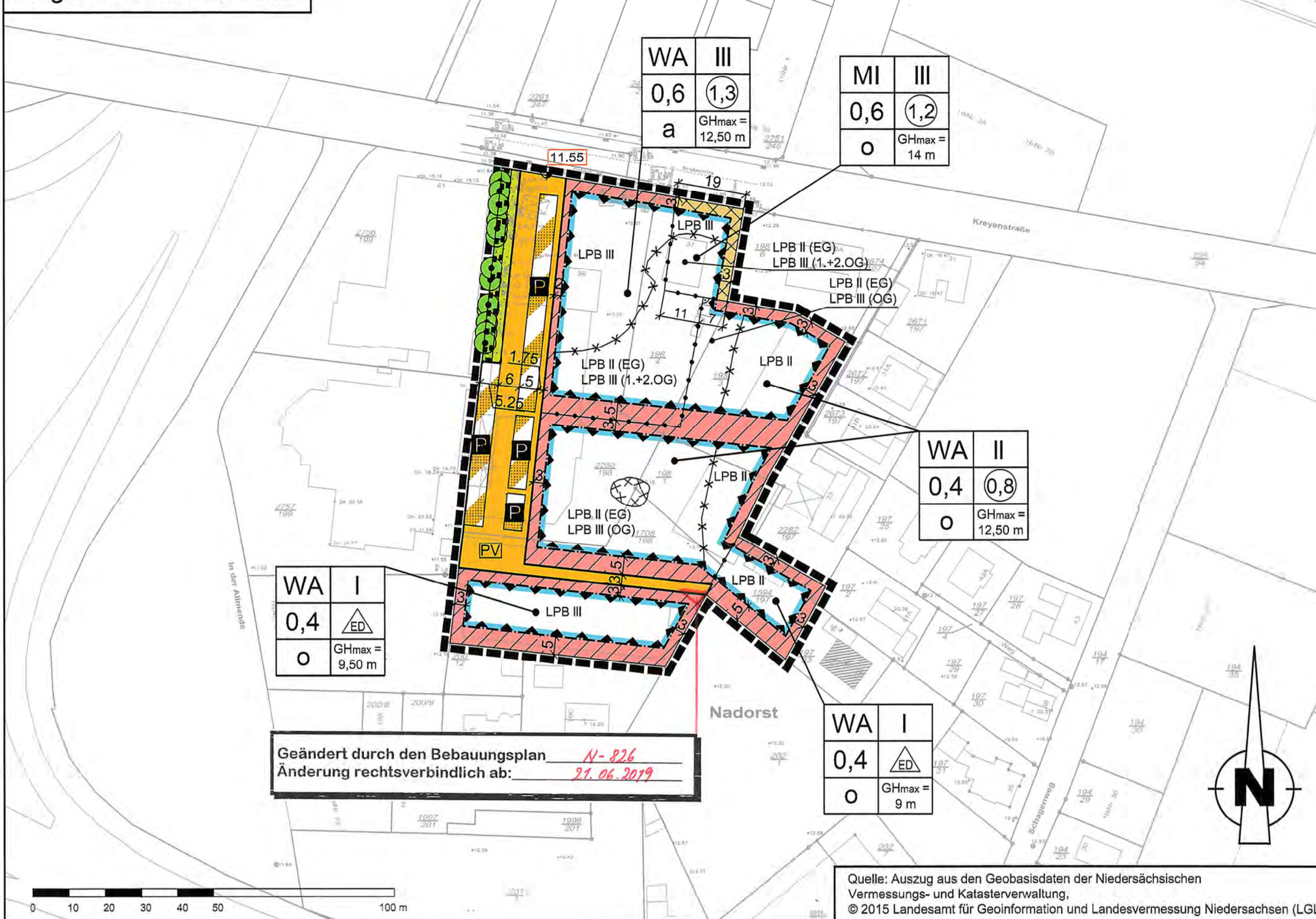
(1) **Passiver Schallschutz**

Für Bauflächen der Lärmpegelbereiche I bis III sind für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen (z. B. Wohnräume und Schlafräume) sowie von Büroräumen, die der Geräuschquelle zugewandt sind, passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden gemäß DIN 4109 vorzusehen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf. R_{w, res}) der Außenbauteile ist der Tabelle zu entnehmen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten; Unterrichts- u. Ä.	Büroräume und Ähnliches
	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils: erf. R _{w, res}		
II	35	30	30
III	40	35	30

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

Es gilt die BauNVO 1990



Geändert durch den Bebauungsplan **N-826**
Änderung rechtsverbindlich ab: **21.06.2019**

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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 gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

(2) **Schlafräume**

Schutzbedürftige Schlafräume, welche an Gebäudefassaden mit Außenlärmpiegeln von > 45 dB(A) errichtet werden, bedürfen der Installation von schalldämmten Lüftungssystemen, um auch im Belüftungszustand eine ausreichende Schalldämmung gewährleisten zu können.

(3) **Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien**

Bei der Errichtung von Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen) mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) und mehr sind diese mit Abschirmelementen von mindestens 2 m in Richtung der Verkehrswege zu schützen.

§ 9
Bisherige Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes N-580 und des Fluchtlinienplanes N-212 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO):

§ 10
Einstellplätze

Für die Wohnanlage mit Betreutem Wohnen und der Pflegewohngemeinschaft ist für je drei Wohneinheiten mindestens ein Stellplatz herzustellen.

§ 11
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den in § 10 dieser Satzung genannten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt (§ 80 NBauO).

Oldenburg, 29.03.2016

gez. Jürgen Krogmann
Oberbürgermeister

L.S.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1. Verneinungsvermerk
Kartengrundlage: Gemarkung Oldenburg, Flur: ... Maßstab: 1 : 1.000
Erläuterungsvermerk: Die Verwertung für nichtgeneue 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: ... Az: ...

2. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2015 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.09.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übergangskarte der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Oldenburg, den 10.03.2016
Dipl.-Ing. Helmut Wegner
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Berater der Ingenieurbüro

gez. H. Wegner, ÖBVerm., Unterschrift L.S. 12-275-001

3. Der Bebauungsplan N-809 wurde ausgearbeitet von:
MNP Planungsgesellschaft mbH Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb)
Eschenweg 1 29121 Oldenburg

gez. D. Janssen, Unterschrift gez. I.A. Fortmann, Fachdienstleiter gez. Wicherts, Amtsleiterin

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 30.07.2015 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes N-809 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oldenburg (Oldb), den 17.03.2016

gez. G. Nießen, Stadtbaurätin

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 30.11.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. N-809 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes N-809 und die Begründung haben vom 17.12.2015 bis 18.01.2016 gemäß § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldenburg (Oldb), den 17.03.2016

gez. G. Nießen, Stadtbaurätin

6. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan N-809 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.02.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 17.03.2016

gez. G. Nießen, Stadtbaurätin

7. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Oldenburg (Oldb), den 29.03.2016

gez. Jürgen Krogmann, Unterschrift L.S.

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 09.04.2016 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan N-809 ist damit rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 14.04.2016

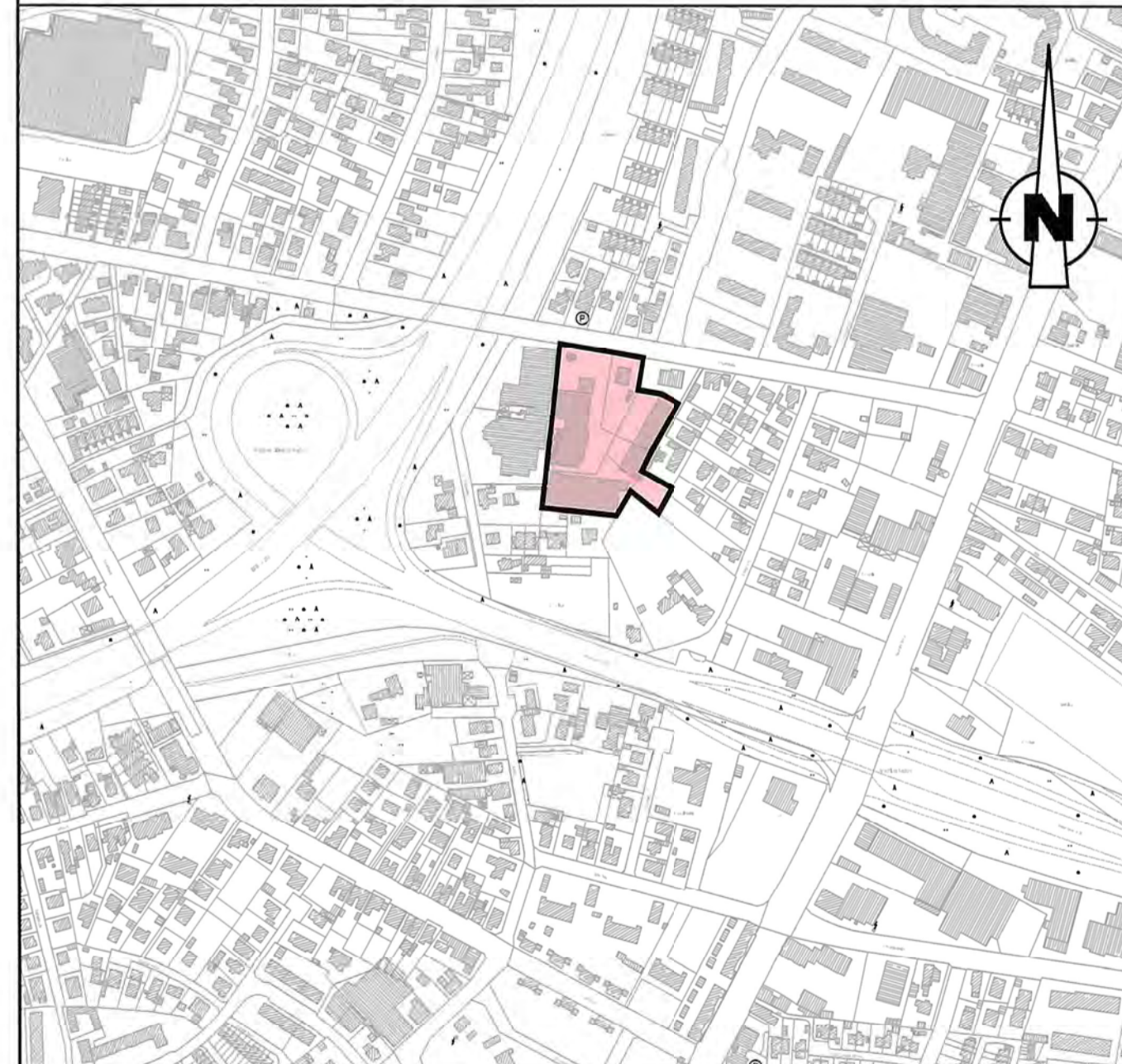
gez. Näderl, Unterschrift

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	KENNZEICHNUNGEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Allgemeines Wohngebiet	DARSTELLUNGEN
Mischgebiet	LPB II Lärmpegelbereich
Geschossflächenzahl	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
Grundflächenzahl	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
Offene Bauweise	HINWEISE
Abweichende Bauweise	Denkmalschutz
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen 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 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 Arbeiten gestattet.
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)	Altlasten
Höhe in m über NHN	Die gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnete Eigenbedarfstankstelle ist zu sanieren. Die Sanierung bzw. Gefährdungsabschätzung ist mit der unteren Bodenschutzbehörde im Vorfeld der Baumaßnahme abzustimmen.
Baugrenze	DIN Normen
überbaubare Fläche	Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Planungsamt der Stadt Oldenburg eingesehen werden.
nicht überbaubare Fläche	Verkehrslärm
Private Verkehrsfläche	Für die neu geplanten Nutzungen bestehen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der A 293 keine Ansprüche auf Immissionsschutz.
Straßenbegrenzungslinie	
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung: Parkplätze	
Private Grünfläche	
Erhaltung von Einzelbäumen	
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	

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

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000



RECHTSVERBINDLICH AB : 08.04.2016

BEBAUUNGSPLAN N-809
(südlich Kreyenstraße/ westlich Schagenweg)

mit örtlichen Bauvorschriften
 ja nein M. 1:1000