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 M-812, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen:

§ 1
Art der Nutzung

(1) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind zulässig.

(2) Innerhalb der Mischgebiete (MI) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO nicht zulässig. Im Erdgeschoss sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO lediglich die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 - 4 BauNVO zulässig. Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind zulässig.

§ 2
Gebäudehöhen

(1) Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen bzw. Oberkante Gebäude bei Flachdachgebäuden) ist die Oberkante der nächstgelegen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

§ 3
Baulinie

(1) Von den festgesetzten Baulinien darf in folgender Art und folgendem Umfang abgewichen werden:

a) auf höchstens ¼ der Fassadenlänge, um eine gemäß § 7 dieser Satzung erforderliche Fassadengliederung herzustellen,
b) auf der gesamten Fassadenlänge oberhalb des 2. Obergeschosses.

§ 4
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(1) Ausnahmsweise darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

(2) Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, deren Oberkante nicht mehr als 1,00 m über dem Gelände liegt, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, können auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

(3) In den rückwärtigen, nicht überbaubaren Flächen zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

§ 5
Anpflanzungen

(1) Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze in max. 3 m Entfernung ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

Empfehlung zur Gehölzauswahl	
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata i. Sorten

§ 6
Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

(1) Für Bauflächen der Lärmpegelbereiche II bis V sind passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen.

(2) Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren anhand der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zu führen. Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die an der lärmquellenabgewandten Seite eines Gebäudes angeordnet sind, können generell um 5 dB(A) geringere Lärmbelastungen angenommen werden. Der Lärmpegelbereich und damit das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile reduziert sich somit um eine Pegelstufe. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen.

(3) Für besonders schutzbedürftige Wohn- und Arbeitsräume (insbesondere für Schlaf- und Kinderzimmer) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand sichergestellt werden. Bauliche Maßnahmen sind z. B. Schallschutzfenster in Verbindung mit schallgedämmter aktiver oder passiver Belüftung oder in ihrer Wirkung entsprechend gleichwertige Vorkehrungen, wie z. B. Doppelfassaden oder verglaste Loggien.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in [dB]	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten; Unterrichtsräume	Büroräume und ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

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

(4) In den Lärmpegelbereichen IV und V sind ungeschützte Terrassen, Loggien und Balkone nicht zulässig.

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

§ 7
Fassadengliederung

Bei Gebäuden, die an den Baulinien herzustellen sind und die länger als 15,00 m sind, ist die Fassade an der Baulinie mit mind. einem vertikalen, durchgehenden Einschnitt von mind. 1,00 m Breite sowie mind. 0,50 m bis max. 1,00 m Tiefe zu gliedern. Die einzelnen Fassadenabschnitte dürfen nicht länger als 12,50 m sein.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der optische Eindruck einer oben beschriebenen Fassadengliederung durch adäquate Farb- oder Materialwechsel erzielt wird.

§ 8
Ordnungswidrigkeiten

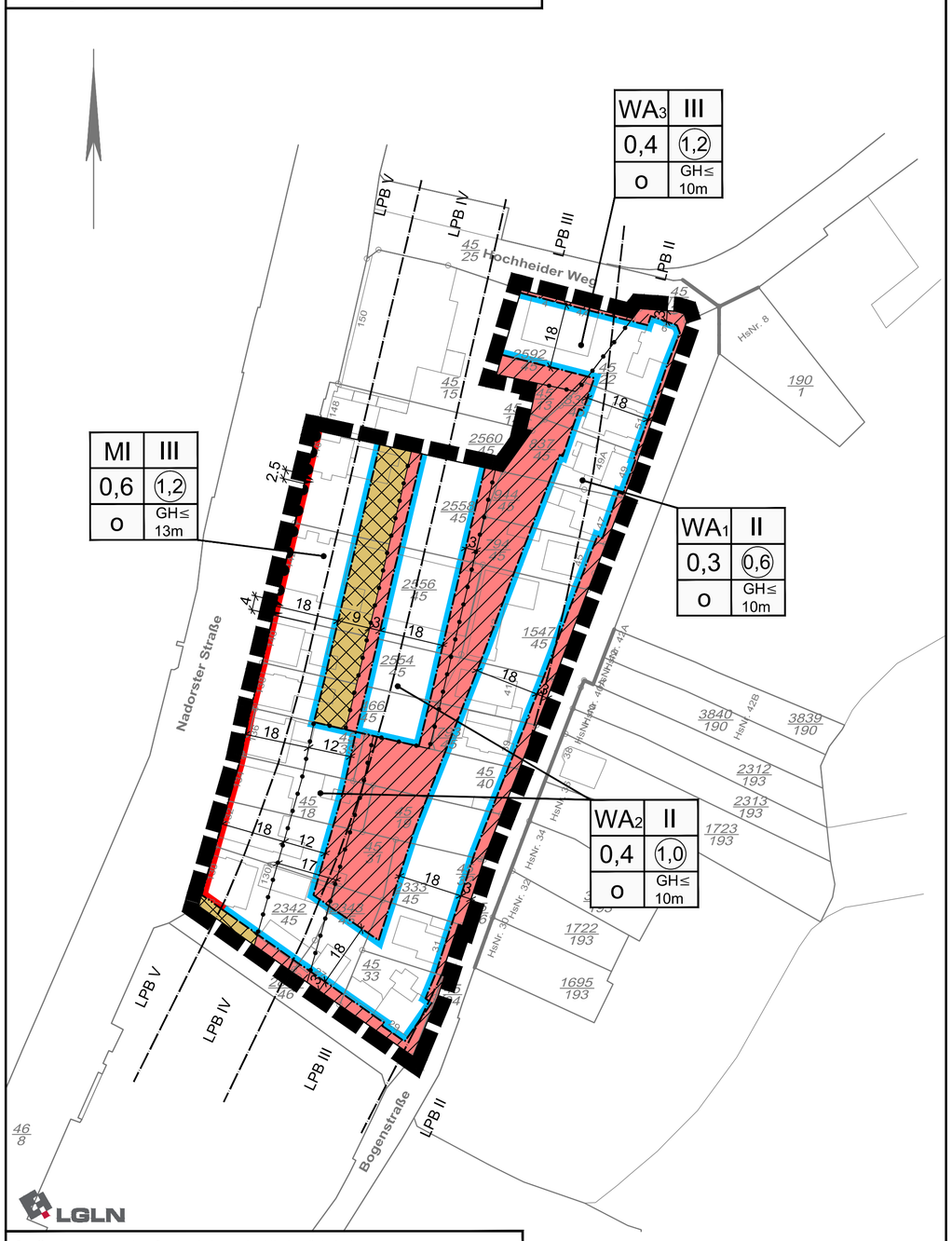
Ordnungswidrig handelt, wer den in § 7 dieser Satzung genannten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt (§ 80 NBauO).

Oldenburg, 18.02.2014

gez. Schwandner
Oberbürgermeister

L.S.

Grundlagedaten: Stadt Oldenburg, Fachdienst Stadtinformation und Geodaten



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2012 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

1. Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Oldenburg, Flur 3 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: 1.8.1997 Az.: 23056/ALK BEZ. SCHL. 34010

2. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

2012 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.12.2012). 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 03.01.2014 Az. 12-586-001

Dipl.-Ing. Helmut Wegner
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur

gez. H. Wegner, ÖBVermIng.
Unterschrift

L.S.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes M 812 wurde ausgearbeitet von:

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg

gez. W. Steimer
Unterschrift

Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb):

gez. Ch. Festersen
Fachdienstleiter

gez. Wicherts
Amtsleiterin

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 08.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes M 812 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oldenburg (Oldb), den 11.02.2014
gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 09.09.2013 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 11.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 19.09.2013 bis 25.10.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldenburg (Oldb), den 11.02.2014

gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

6. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.02.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 11.02.2014

gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

7. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Oldenburg (Oldb), den 18.02.2014

gez. Schwandner
Unterschrift

L.S.

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 28.02.2014 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan M 812 ist damit rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 03.03.2014

gez. Naderi
Unterschrift

PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA — Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (1,2) — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o — offene Bauweise
- GH ≦ 10 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH=Gebäudehöhe)
- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Zu- und Abfahrten
- Verbot von Zu- und Abfahrten

Darstellungen

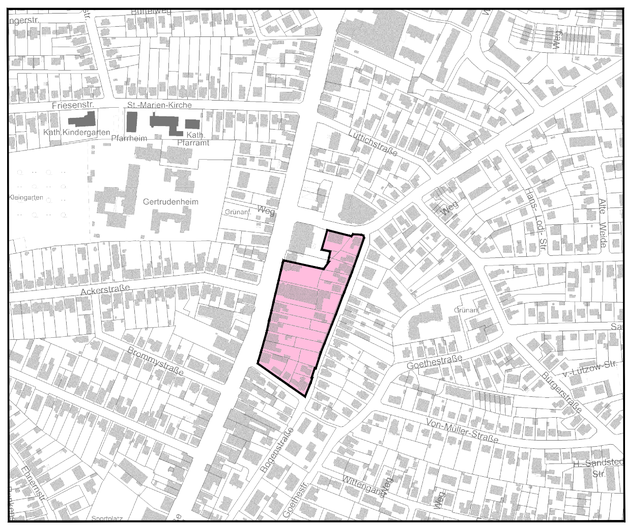
- LPB III — Lärmpegelbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

HINWEISE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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)
- 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)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 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, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, 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.
- Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Planungsamt der Stadt Oldenburg eingesehen werden.

STADT OLDENBURG
DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt 40 - Fachdienst für Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN **M. = 1: 5.000**



RECHTSVERBINDLICH AB: 28.02.2014

BEBAUUNGSPLAN M-812
(Nadorster Straße/Bogenstraße)
mit örtlichen Bauvorschriften

☒ ja ☐ nein M. = 1 : 1.000