

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan M 813, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und die Begründung, als Satzung beschlossen.

### Textliche Festsetzungen

§ 1  
Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

§ 2  
Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

§ 3  
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- Garagen, Stellplätze, Abstellräume sowie sonstige Nebenanlagen, mit Ausnahme notwendiger Zufahrten sowie untergeordneter, eingegrünter Terrassenbereiche, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
- Zufahrten und Stellplätze sind nur aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

§ 4  
Baulinien

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

- auf höchstens 1/4 der Fassadenlänge, um eine gem. § 10 erforderliche Fassadengliederung herzustellen
- Fassadenrücksprünge durch Loggien bis zur Hälfte der Fassadenlänge
- auf der gesamten Fassadenlänge oberhalb des 1. Obergeschosses

§ 5  
Abweichende Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen höchstens 18 m betragen darf. Tiefgaragen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

§ 6  
Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront. Für Gauben sind die Traufhöhen ausnahmsweise nicht bindend, soweit die Breite der Gaube lediglich 1/3 der Länge der Haupttraufe beträgt und mind. 1,00 m Abstand zur Firstlinie einhält. Für Flachdächer gilt in den Bereichen, für die eine Trauf- und Firsthöhe festgesetzt wird, als maximale Gebäudehöhe die festgesetzte Traufhöhe.

§ 7  
Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

Für Bauflächen der Lärmpegelbereiche II bis IV sind passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden gemäß DIN 4109 vorzusehen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist der Tabelle zu entnehmen. Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen.

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 gem. DIN 4109 nachzuweisen.

Für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlaf- und Kinderzimmer) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme, sichergestellt werden.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben; Unterrichts- und Unterrichtsräume	Büro- und Ähnliches
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35

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

### Gestalterische Festsetzungen gem. § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO):

§ 8  
Stellplätze und Tiefgaragen

Im Plangebiet sind oberirdische Garagen und Stellplätze lediglich in reduziertem Umfang zulässig. Pro Gebäude darf lediglich ein Stellplatz oder eine Einzelgarage angelegt bzw. errichtet werden. Weitere notwendige Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Ausnahmsweise kann für die rückwärtigen Grundstücke max. eine Aufstellfläche pro Gebäude für Rettungsfahrzeuge, Möbeltransporter oder Unterhaltungsfahrzeuge angelegt werden, soweit eine gesicherte Bewirtschaftung der Gebäude ansonsten nicht sichergestellt werden kann.

§ 9  
Firststrichtung

Die festgesetzte Firststrichtung ist für die Haupttraufanten und Hauptfirste einzuhalten. Ausnahmsweise können untergeordnete Gauben und Dachaufbauten mit einer abweichenden Firststrichtung ausgeführt werden, soweit die Giebelständigkeit der Gebäude zur Efeustraße eindeutig gewahrt bleibt

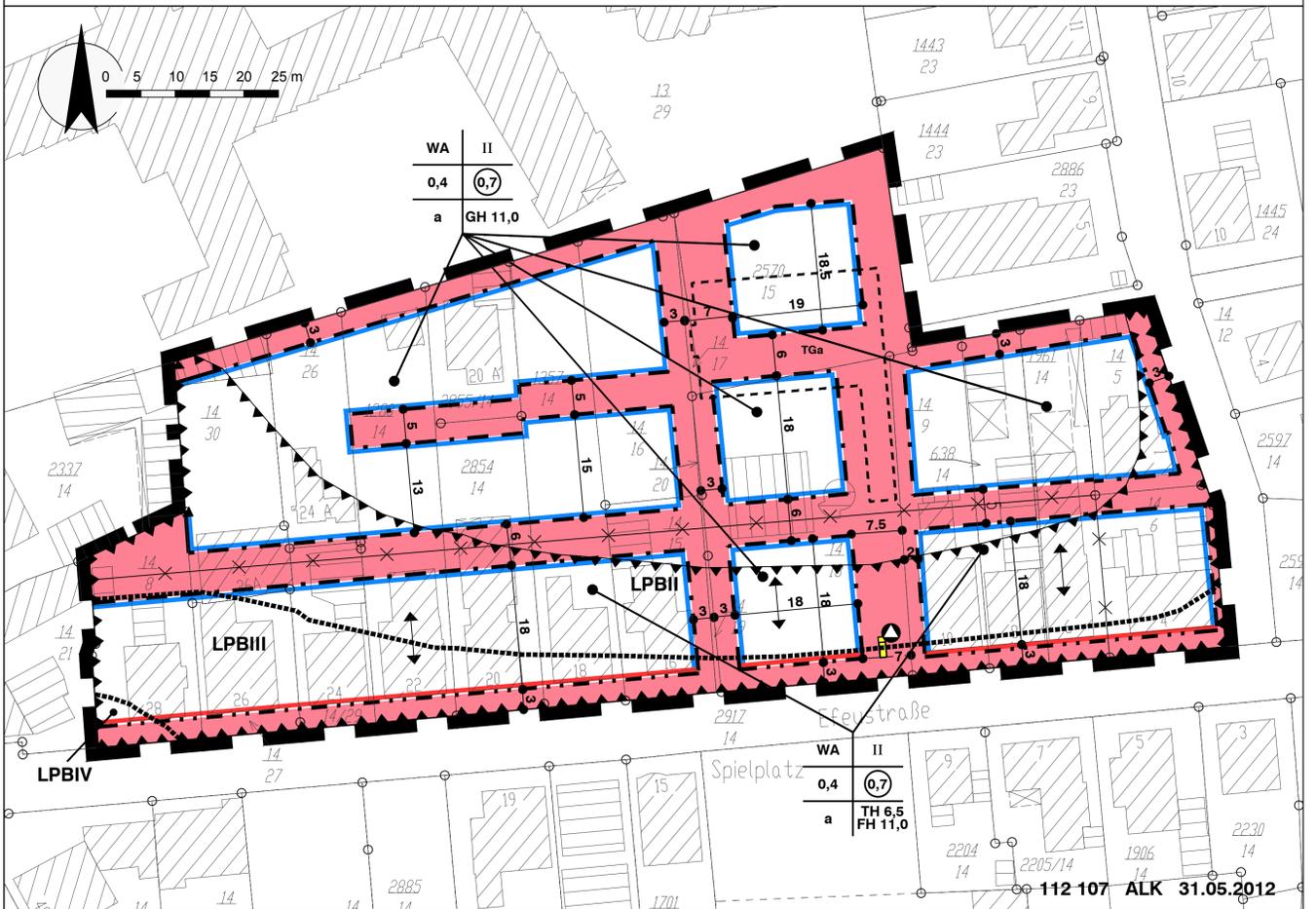
## PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Allgemeine Wohngebiete
	nicht überbaubare Fläche
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
	Baulinie
	Geschossflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
a	abweichende Bauweise
GH 11,0	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe
TH 6,5	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe bei Flachdächern = Gebäudehöhe
FH 11,0	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen und Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
Zweckbestimmung:	Mülltonnenstellplatz
	Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: TGa	Tiefgarage
	Umgränzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Hauptfirstrichtung
	Abgrenzung der Hauptfirstrichtung
	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche untereinander

## HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Sienkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.
  - Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bombenblindgänger, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.
  - Bei konkreten Hinweisen auf Altlasten im Plangebiet ist die untere Altlastbehörde zu informieren.
  - Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg eingesehen werden.
- Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 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).
  - Planzeichnerverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
  - 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. 4).

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



§ 10  
Fassadengliederung

Bei Gebäuden, die an den Baulinien herzustellen sind und die länger als 12 m sind, ist die Fassade an der Baulinie mit mind. einem vertikalen, durchgehenden Einschnitt von mind. 1,00 m Breite und mind. 0,70 m Tiefe zu gliedern.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der optische Eindruck einer oben beschriebenen Fassadengliederung durch einen vertikalen Farb- oder Materialwechsel von mind. 1,00 m Breite erzielt wird.

§ 11  
Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als lebende Hecken oder transparente, max. 1,50 m hohe Zäune mit senkrechten Stäben (Stabbreite max. 2 cm mit mindestens 5 cm Abständen) zulässig.

§ 12  
Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO).

Oldenburg, den 23.06.2014

gez. Schwandner  
Oberbürgermeister

L.S.

1. Vervielfältigungsvermerk Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: <u>Stadt Oldenburg, Flur 4</u> Maßstab: <u>1 : 500</u>	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: <u>01.08.1997</u> / AZ.: <u>23056/ALK BEZ. SCHL. 34010</u>
2. Plangrundlage Kartengrundlage: <u>Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1.000</u> Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2012	<b>LGLN</b> Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom <u>31.05.2012</u> ).	Oldenburg (Oldb), den <u>05.06.2014</u> Fachdienst Stadtinformation und Geodaten der Stadt Oldenburg (Oldb) <u>gez. Arndt</u> L.S. Unterschrift
3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von: <u>JK plankontur@stadeo.de</u> Eiferstraße 125, 26121 Oldenburg	Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb): <u>gez. Lüders</u> <u>gez. Ch. Festersen</u> <u>gez. Wicherts</u> Amtsleiterin Fachdienstleiterin Amtsleiterin
4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am <u>19.12.2011</u> die Einleitung des Satzungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. <u>35</u> beschlossen. Der Einleitungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <u>23.12.2011</u> ortsüblich bekannt gemacht worden. <u>gez. G. Nießen</u> Stadtbaurätin	
5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am <u>17.12.2012</u> dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes M-813 (vorher vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <u>19.12.2012</u> ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 und die Begründung haben vom <u>27.12.2012</u> bis <u>30.01.2013</u> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Oldenburg (Oldb), den <u>16.06.2014</u> <u>gez. G. Nießen</u> Stadtbaurätin	
6. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am <u>10.06.2013</u> dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes M-813 (vorher vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35) und der Begründung zugestimmt und die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom <u>20.06.2013</u> bis zum <u>05.08.2013</u> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am <u>12.06.2013</u> ortsüblich bekannt gemacht. Oldenburg (Oldb), den <u>16.06.2014</u> <u>gez. G. Nießen</u> Stadtbaurätin	
7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am <u>25.11.2013</u> als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Oldenburg (Oldb), den <u>16.06.2014</u> <u>gez. G. Nießen</u> Stadtbaurätin	
8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Oldenburg (Oldb), den <u>23.06.2014</u> L.S. <u>gez. Schwandner</u> Oberbürgermeister	
9. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am <u>27.06.2014</u> im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Oldenburg (Oldb), den <u>03.07.2014</u> <u>gez. Naderi</u> Unterschrift	

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

### ÜBERSICHTSPLAN



RECHTSVERBINDLICH AB : 27.06.2014

## Bebauungsplan M-813 (nördlich Efeustraße)

mit örtlichen Bauvorschriften

ja  nein

M. = 1 : 500