

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Bebauungsplan S-827, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen:

§ 1 Art der Nutzung

- Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO), Wohnen und Gewerbe sind zulässig:
 - ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.260 m² mit den Sortimenten Nahrungsmittel und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel. Der Anteil der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente darf nicht mehr als 10 % der zulässigen Verkaufsfläche betragen. Sonstige zentrenrelevante Sortimente sind Parfümerieartikel, Bekleidung/Wäsche, Heimtextilien/Kurzwaren, Uhren und Schmuck, Optik, Foto/Film, Bücher/Schreibwaren, Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD), Elektroartikel (Kleingeräte), Beleuchtung, Computer/Telekommunikation, Sportartikel/Sportbekleidung, Musikinstrumente, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Kunstgegenstände, Sanitärwaren, Antiquitäten, Bastelartikel, Hörgeräte, Waffen und Jagdbedarf.
- Wohnungen in den Obergeschossen,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Stellplätze.

Im Erdgeschoss sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO lediglich die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 - 4 BauNVO sowie Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig.

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- Die festgesetzten Höhen für die baulichen Anlagen beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt mit der Höhe 4,84 m Normalhöhenmaß (NHN). Die genaue Lage des Höhenbezugspunktes ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen ist nur ausnahmsweise für untergeordnete Dachaufbauten und technische Anlagen um bis zu 1 m zulässig.
- Ausnahmsweise darf im Sondergebiet die GRZ II von 0,8 überschritten werden, wenn die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden und die Flachdächer als dauerhafte Gründächer ausgebildet werden.

§ 3 Bauweise

- Von den festgesetzten Baulinien darf auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge um bis zu 2 m abgewichen werden.
- Als abweichende Bauweise wird festgesetzt:

Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist zulässig.

§ 4

Garagen, offene Kleingaragen (Carports), Werbeanlagen und sonstige Nebenanlagen
Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Werbeanlagen und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen nicht zulässig.

§ 5 Stellplatzanlagen

Bei Stellplatzanlagen ist je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mind. 16 m² betragen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In den Kronenwuchs der Bäume darf nicht eingegriffen werden, auch den allgemeinen 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 Bauflächen (SO, MI, WA) des Bebauungsplanes.

§ 6 Bäume

Der als zu erhalten festgesetzte Baum darf nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der tatsächlich überlaubten Fläche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,50 m sind zum Schutz des Wurzelbereichs Aufschüttungen, Abgrabungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen 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 von Leitungen, Wegen und sonstigen Anlagen sowie die Herstellung von notwendigen Erschließungsanlagen. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich nicht vermeiden lassen, ist der Baumerkmal durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Weiterhin ist eine ökologische Baubegleitung unter Hinzuziehung eines anerkannten Baumsachverständigen zu gewährleisten. Während der Bauphase sind am Rand der Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,50 m Baumschutzzäune aufzustellen.

Abgängige Bäume sind am Standort durch Neuanpflanzungen von standortheimischen Laubbäumen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mind. 16 m² betragen.

§ 7

Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

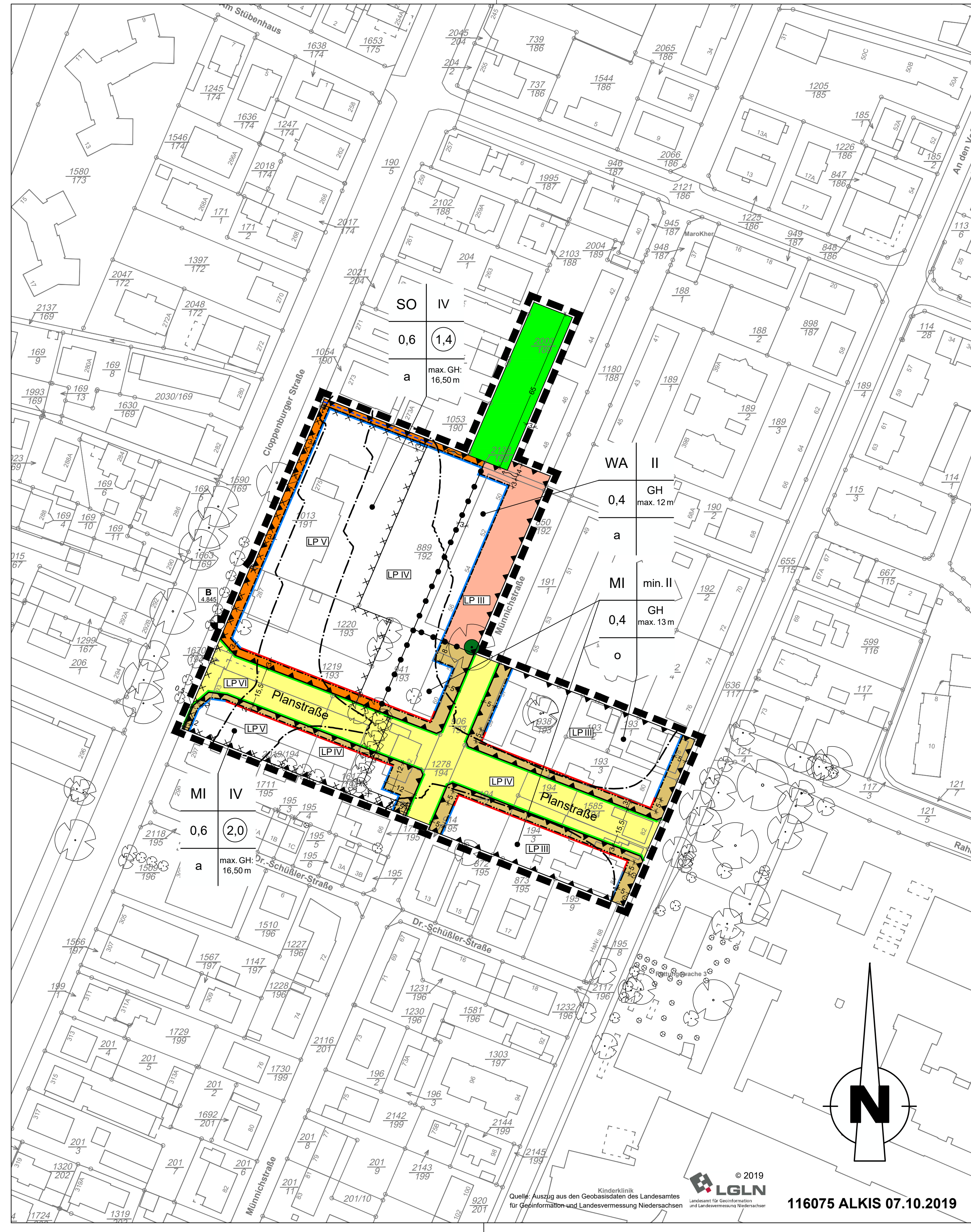
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ gem. DIN 4109-1:2016-07, Kap. 7, für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1:2016-07, Kap. 3.16, durchzuführen. Die Lärmpegelbereiche (LP) sind in der Planzeichnung dargestellt.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ zum Schutz der Innenräume ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{w,ges}$ in dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Außenräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben; Unterrichts- und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume
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	50	50	45

^{*)} Die Anforderungen sind im Einzelfall von der Bauaufsichtsbehörde festzulegen.

Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungs- bzw. im Bauantragverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Schallschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109:2016-07 nachzuweisen.



1. Vervollständigungvermerk
Kartengrundlage: Osterburg, 5 Maßstab: 1:1000
Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichtlegene 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: 23026/ALK BEZ SCHL 34010

2. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2019 LGLN
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 07.10.2019).
Oldenburg (Oldb), den 14.10.2020
Fachdienst Geoinformation und Statistik der Stadt Oldenburg (Oldb)
L.S. gez. Arndt
Siegel Unterschrift

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung - der Stadt Oldenburg (Oldb):
Bearbeitet: Be. Geprüft: gez. Corbes gez. Wicherts
Gezeichnet: Isch, 23.01.2020 Fachdienstleiter Amtsleiterin
Geändert: Isch, 07.05.2020
4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 24.06.2019, die Aufstellung des Bebauungsplanes S-827 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.06.2019 öffentlich bekannt gemacht worden.
gez. Dr. Sven Uhrhan
Stadtbaurecht

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 24.02.2020, 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 26.02.2020 öffentlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 05.03.2020 bis 06.04.2020 gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Oldenburg (Oldb), den 28.10.2020
gez. Dr. Sven Uhrhan
Stadtbaurecht

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 über die Behörden wurde im Sinne von § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom gegeben.
6. b*) Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis zum öffentlich ausliegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am öffentlich bekannt gemacht.
Oldenburg (Oldb), den
*) Nichtzutreffendes streichen

7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB), nach Prüfung der Stellungnahmen, in seiner Sitzung am 28.09.2020, als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 28.10.2020
gez. Dr. Sven Uhrhan
Stadtbaurecht

8. Der Bebauungsplan wird hiermit aufgestellt.
Oldenburg (Oldb), den 11.11.2020
gez. Jürgen Krogmann
Oberbürgermeister

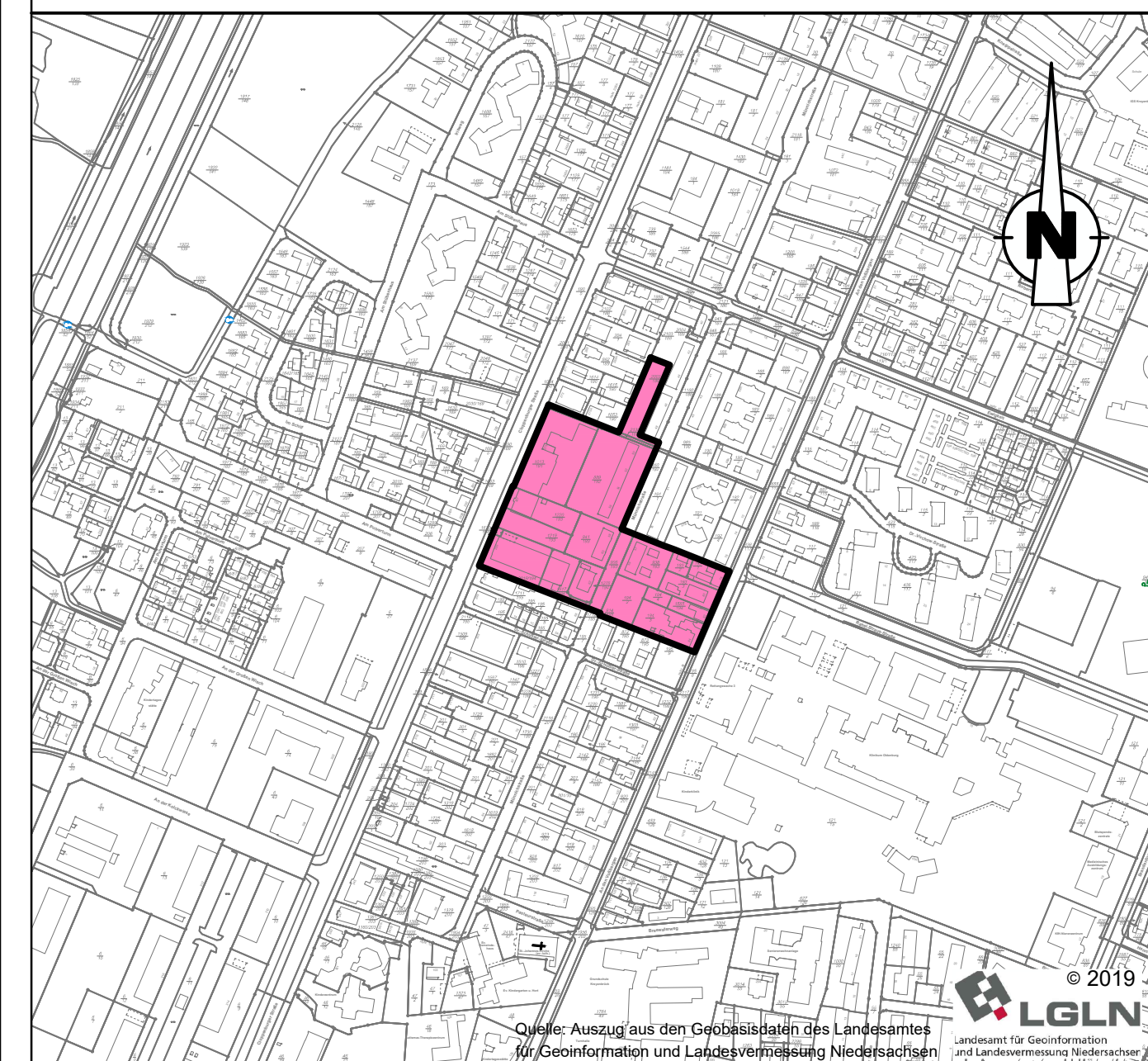
9. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 20.11.2020 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb), den 18.12.2020
gez. Naderi
Unterschrift

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	KENNZEICHNUNGEN
WA Allgemeines Wohngebiet	Altlastenverdachtsfläche
MI Mischgebiete	
SO Sondergebiet Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen	
überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen	
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	
2,0 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß	
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
min. II Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß	
max. GH maximale Gebäudehöhe	
o offene Bauweise	
a abweichende Bauweise	
Baulinie	
Baugrenze	
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Private Grünfläche	
zu erhaltender Baum	
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
DARSTELLUNGEN	
vorhandener Baumbestand	
offener Graben (Bestand)	
verrohrter Graben (Bestand)	
Bezugspunkt	
Höhe/Name des Bezugspunktes in Meter über NN	
Lärmpegelbereiche (LP) nach DIN 4109	
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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist	
• Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22)	
• Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. 2019, S. 104)	
• Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg eingesehen werden.	
• 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 Haineln-Hannover, Tel.: 0511 30245-502/503 zu benachrichtigen.	
• 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 Bauvorscheidener Bestätigung nach § 82 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.	
• Die Vorgaben der Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb) für Werbeanlagen an Haupt- und Ausfallstraßen ist für den Bereich entlang der Cloppenburgstraße zu berücksichtigen.	

STADT OLDENBURG (Oldb) DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung
ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5 000



RECHTSVERBINDLICH AB : 20.11.2020

BEBAUUNGSPLAN S-827 (östlich Cloppenburg Straße/nördlich Dr.-Schüller-Straße)

mit örtlichen Bauvorschriften
 ja nein M. = 1:1000