

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 und § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (N KOMVG) und § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Bebauungsplan S-835, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen:

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- In den Sondergebieten 1 und 2 (SO 1; SO 2) für Dienstleistungs- und Forschungseinrichtungen sind zulässig:
 - universitäre Einrichtungen,
 - Institute und Betriebe aus den Bereichen Medizin, Forschung und Technik sowie
 - Dienstleistungsbetriebe in Verbindung mit 1. und 2.
- Ausnahmsweise sind sonstige Gewerbebetriebe und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, sofern die Wohnungen der Hauptnutzung zugeordnet werden können und nachgewiesen wird, dass die Anwesenheit für den Betriebsablauf notwendig ist. Die Wohnungen sind gegenüber der Hauptnutzung in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet.
- Im SO 2 ist die Errichtung und Betreibung von Quartiersgaragen zulässig. Die Anzahl der Quartiersgaragen ist insgesamt auf zwei Anlagen für den gesamten Geltungsbereich beschränkt.
- Unzulässig ist die Errichtung und Betreibung von Einzelhandelsbetrieben.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- Die festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt mit der Höhe + 5,22 m Normalhöhennull (NHN). Die genaue Lage des Höhenbezugspunktes ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe ist nur ausnahmsweise für untergeordnete Dachaufbauten und untergeordnete technische Anlagen um bis zu 1 m zulässig.

§ 3 Bauweise

- Ein Zurückspringen hinter die Baulinien kann für Treppenhäuser und Eingänge ausnahmsweise bis zu 1 m und bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudebreite zugelassen werden.
- Als abweichende Bauweise wird festgesetzt:
Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist zulässig.

§ 4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- In den SO 1; SO 2 sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO (BauNVO) mit Ausnahme von erforderlichen Stellplätzen für Behindertenfahrzeuge unzulässig.
- Ausnahmsweise sind Stellplätze für den Lieferverkehr zulässig.
- Im SO 2 sind Garagen gemäß § 12 BauNVO nur in Form von Quartiersgaragen zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig.

§ 5 Verkehrsräume

- Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radverkehr, Lieferverkehr, ist ausschließlich für die Benutzung durch Fahrzeuge zur Sicherstellung des Anlieferverkehrs, notwendige Rettungseinsätze, der Müllentsorgung, zur Befähigung durch Behindertenfahrzeuge und zur Durchführung des Fuß- und Radverkehrs zulässig.

§ 6 Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen

- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überbauten Fläche zuzüglich eines Schutzabstandes von 1,50 m sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Bodenverdichtungen, Leitungsverlegungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk und die Wurzelzone beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherheitspflicht, der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen. Soweit sich Eingriffe in den Wurzelbereich nicht vermeiden lassen, ist der Baumbestand durch baubegleitende Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen (ökologische Baubegleitung). Am Rand der Kronenaufbereiche zuzüglich 1,50 m sind während der Bauphase 2 m hohe, feststehende Baumschutzzäune aufzustellen. Eingriffe in den Baumbestand bzw. Abgänge sind am Standort durch artgleiche Neupflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare unbefestigte Fläche muss bei Neupflanzungen mindestens 16 m² betragen.
- Der Graben (Krusenbuscher Wasserzug) ist in seiner vorhandenen Form zu erhalten. Veränderungen bedürfen einer Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde.
- Müllstellplätze, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind mit einer mindestens 1,60 m hohen Schutthecke aus heimischen Laubgehölzen einzufassen. Die Hecke ist dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Es sind folgende Arten verwendbar: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Feldahorn (*Acer campestre*), Gemeine Eibe (*Taxus baccata*). Als Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Flächen ausschließlich mit wasserundurchlässigen Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schottersteinen, Kies-/Spitler-, abdeckung, haufwerkartige Pflaster etc.) zu befestigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Flächen mit Pflaster sind mit einem Fugenanteil von mind. 15 %, z. B. 10 cm x 10 cm und kleiner, auszustatten.
- In den öffentlichen Grünflächen sind zulässig:
 - Anlagen für die Regenrückhaltung inklusive der notwendigen Wirtschafts- und Unterhaltungswege,
 - Fuß- und Radwege bzw. Unterhaltungswege mit wasserundurchlässiger Befestigung (z. B. wassergebundener Wegedecke).
- Die Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände bzw. sonstige Abgänge sind am Standort auszugleichen.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände bzw. sonstige Abgänge sind am Standort auszugleichen.
- Zur Pflanzung sind ausschließlich standortheimische Gehölze gemäß der anhängigen Gehölzliste zu verwenden. Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
- Zur Entwicklung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf 50 % der privaten Flächen andere Strukturen, wie saum- und artenreiche Gras- und Ruderalfluren aus z. B. Regioausgüt, zu berücksichtigen.

§ 7 Klimaschutz und erneuerbare Energien

- Mindestens 50 % der technisch nutzbaren Dachfläche von neu errichteten Gebäuden müssen der Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien (vorrangig Photovoltaik oder Solarthermie) dienen.

§ 8 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

- Im Sondergebiet (SO 1 und SO 2) gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:
- Dach**
 - Die Hauptdächer und die Flachdächer von Nebenanlagen sind als begründete Dachflächen mit einem Standardabflusswert von Q 0,3 auszuführen, soweit ein anderer zulässiger Nutzungszweck der Dachfläche (z. B. Dachterrassen, haustechnische Anlagen) dem nicht entgegensteht. Der Anteil der begründeten Dachflächen kann für diese Zwecke um maximal 50 % reduziert werden.
 - Zurückspringende Technikgeschosse auf den Hausdächern sind ausgeschlossen. Erforderliche Haustechnik ist vollständig und uneinsehbar hinter einer Attika unterzubringen.
 - Außenwände**
 - Als Material für Außenwände von Gebäuden sind zulässig:
 - Glas,
 - Metall (z. B. Metalllochfassaden, Metallrastrfassaden),
 - Fassadenplatten,
 - Betonwerkstein,
 - Putz mit Anstrich.
 - In deutlich untergeordneten Maßen von bis zu ca. 15 % der Fassadenfläche (ohne Öffnungen) sind zur Gliederung auch andere Materialien zulässig.
 - Klinker und Zieglfassaden sind für die Neubauten nicht zulässig.
- Zur Vermeidung von Kollisionen durch Vögel sind durchsichtige Glaseinbauten an Balkonen oder Eckverglasungen, die einen direkten Durchflug suggerieren, nicht zulässig. Um eine Gefährdung der Vögel auszuschließen, sind auf großformatigen Fensterfronten UV-absorbierende Schichten oder spezielle Muster aufzubringen.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den in § 8 der Satzung genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 10 Schallschutz		
Teilfläche TF	Emissionskontingent L _{eq}	
	tags	nachts
TF ₁	60	47
TF ₂	60	45
TF ₃	59	42
TF ₄	60	44
TF ₅	60	45
TF ₆	60	45
TF ₇	60	48

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in einem förmlichen Genehmigungsverfahren gemäß DIN 45691:2005-12, Abschnitt 5.

§ 11 Bisherige Festsetzungen	
gezt. Krogmann Oberbürgermeister	L.S.

Oldenburg, 27.04.2020

Botanischer Name	Deutscher Name	bes. Ansprüche
1. Großbäume		
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	verträgt Trockenheit u. Schatten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	liebt Feuchtigkeit
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	anpassungsfähiger als Q. petraea
<i>Salix alba</i>	Silberweide	liebt Feuchtigkeit
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	stadtklimafest
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme	liebt Feuchtigkeit
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme	verträgt Überschwemmungen und Hitze
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	windresistent
2. Mittgroße Bäume		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzalre	kalkarme, feuchte Böden
<i>Betula pubescens</i>	Schwarzbirke	Staunässe, saure Böden
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	kalkhaltiger Boden, keine Staunässe
3. Kleine Bäume/baumartige Sträucher		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	
<i>Malus sylvestris</i>	Holzappel	liebt Feuchtigkeit
<i>Prunus avium</i>	Gemeine Traubenkirsche	liebt Feuchtigkeit
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide	liebt Feuchtigkeit
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeerweide	liebt Feuchtigkeit
4. Großsträucher (> 5 m)		
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Harttriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigflügeliger Weißdorn	schattenverträglich
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	anspruchsvoll
<i>Salix caprea</i>	Salweide	anspruchsvoll
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	feuchter Boden
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Taxus baccata</i>	Eibe	schattenverträglich
5. Mittgroße Sträucher		
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	durchlässiger Boden
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn/Schlehe	warme Standorte
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	saurer Boden
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	saurer Boden
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weißrose	trockenheitsresistent
<i>Salix cinerea</i>	Achweide	neutraler bis saurer Boden
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	kalkhaltiger Boden
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	feuchtigkeitsliebend
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster	mäßig trockene Sandböden

Botanischer Name	Deutscher Name	bes. Ansprüche
1. Großbäume		
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	verträgt Trockenheit u. Schatten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	liebt Feuchtigkeit
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	anpassungsfähiger als Q. petraea
<i>Salix alba</i>	Silberweide	liebt Feuchtigkeit
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	stadtklimafest
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme	liebt Feuchtigkeit
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme	verträgt Überschwemmungen und Hitze
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	windresistent
2. Mittgroße Bäume		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzalre	kalkarme, feuchte Böden
<i>Betula pubescens</i>	Schwarzbirke	Staunässe, saure Böden
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	kalkhaltiger Boden, keine Staunässe
3. Kleine Bäume/baumartige Sträucher		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	
<i>Malus sylvestris</i>	Holzappel	liebt Feuchtigkeit
<i>Prunus avium</i>	Gemeine Traubenkirsche	liebt Feuchtigkeit
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide	liebt Feuchtigkeit
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeerweide	liebt Feuchtigkeit
4. Großsträucher (> 5 m)		
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Harttriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigflügeliger Weißdorn	schattenverträglich
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	anspruchsvoll
<i>Salix caprea</i>	Salweide	anspruchsvoll
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	feuchter Boden
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Taxus baccata</i>	Eibe	schattenverträglich
5. Mittgroße Sträucher		
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	durchlässiger Boden
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn/Schlehe	warme Standorte
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	saurer Boden
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	saurer Boden
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weißrose	trockenheitsresistent
<i>Salix cinerea</i>	Achweide	neutraler bis saurer Boden
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	kalkhaltiger Boden
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	feuchtigkeitsliebend
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster	mäßig trockene Sandböden

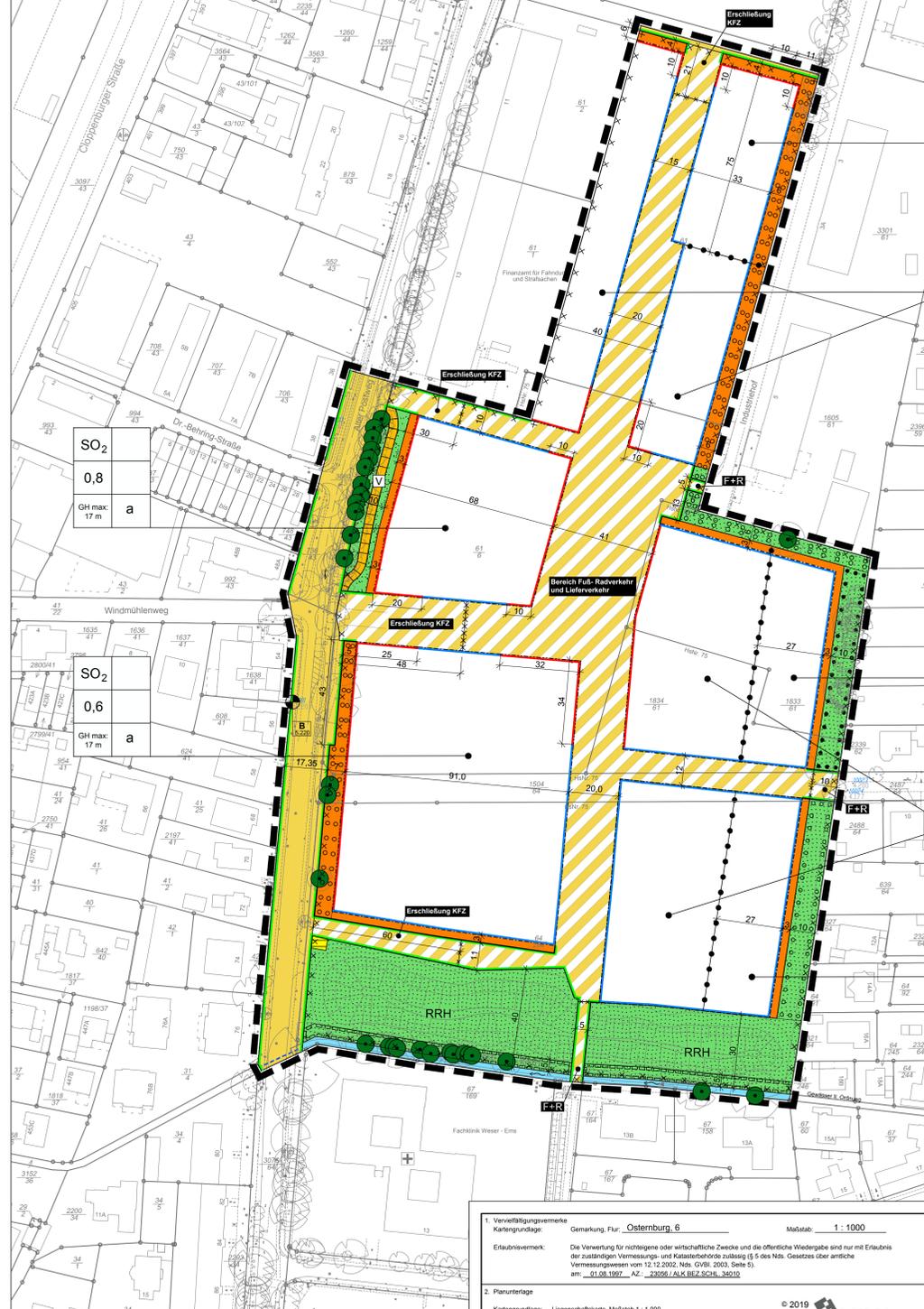
PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	
SO ₁	Sondergebiet Zweckbestimmung: Dienstleistung und Forschungszentrum
SO ₂	Sondergebiet Zweckbestimmung: Dienstleistung, Forschungszentrum und Quartiersgarage als Höchstmaß
2,4	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH	Gebäudehöhe max.
a	abweichende Bauweise
—	Baugrenze
—	Baulinie
—	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
—	Erschließung KFZ
—	Bereich Fuß-, Radverkehr und Lieferverkehr
—	Fuß- und Radweg
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugelieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelietes
—	Einfahrtsbereich
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
—	Versorgungsfäche Hebstation
—	Verkehrsrühr
—	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:
—	RRH
—	Regenrückhaltung
—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

KENNZEICHNUNGEN	
—	Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

DARSTELLUNGEN	
—	Bezugspunkt
—	Höhenlage des Bezugspunktes in Meter über NHN
—	Gewässer Bestand (verrohrt)
—	Fuß- und Radwege geplant

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
—	Gewässer II. Ordnung gem. § 67 Nds. Wassergesetz vorhandener Baumbestand



Verwaltungsgemeinschaft Osternburg, 6 Maßstab: 1:1000

Elbehäuservermerk: Die Verwertung für nichterbene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedervergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über erteilte...)

2. Planunterlagen: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1.000

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von Stadtplanungsbüro - Fachdienst Stadterweiterung und Bauleitplanung - der Stadt Oldenburg (Oldb):

Oldenburg (Oldb), den 06.03.2020

gezt. Arndt Unterstrich

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von Stadtplanungsbüro - Fachdienst Stadterweiterung und Bauleitplanung - der Stadt Oldenburg (Oldb):

Bearbeitet: Bb, Geprüft: gezt. Corbes 09.03.2020, gezt. I.V. Schnitker 09.03.2020

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 24.09.2018 die Aufstellung der Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes S-835 beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 13.03.2020

gezt. Dr. Sven Uhrhan Stadtbaurat

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 30.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes S-835 (vorher Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes S-436) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 13.03.2020

gezt. Dr. Sven Uhrhan Stadtbaurat

6. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 24.02.2020 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 13.03.2020

gezt. Dr. Sven Uhrhan Stadtbaurat

7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan (Beschleunigungsverfahren gemäß § 13 a BauGB), nach Prüfung der Begründungen, in seiner Sitzung am 24.02.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 13.03.2020

gezt. Dr. Sven Uhrhan Stadtbaurat

8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.

Oldenburg (Oldb), den 27.04.2020

gezt. Krogmann Oberbürgermeister

L.S.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 14.05.2020

gezt. Naderi Understrich



STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

RECHTSVERBINDLICH AB : 08.05.2020...

BEBAUUNGSPLAN S-835

MediTech Oldenburg (MTO)

mit örtlichen Bauvorschriften ja nein

M. 1:1000