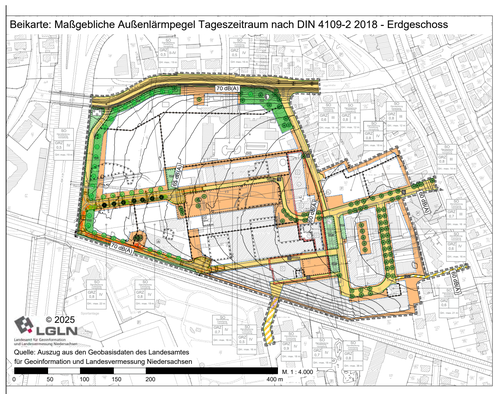
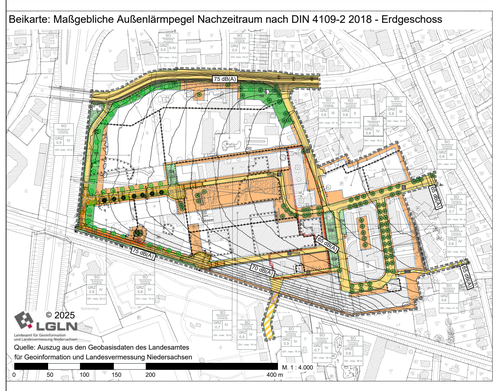
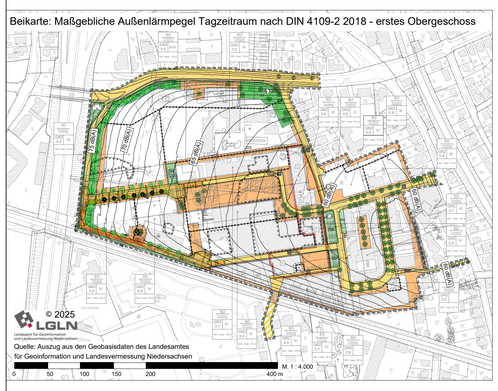
Beikarte: Maßgebliche Außenlärmpegel Tageszeitraum nach DIN 4109-2 2018 - Erdgeschoss



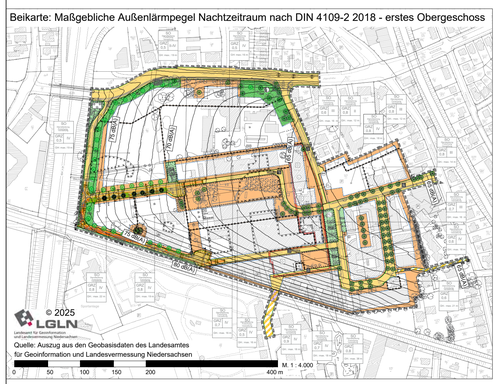
Beikarte: Maßgebliche Außenlärmpegel Nachzeitraum nach DIN 4109-2 2018 - Erdgeschoss



Beikarte: Maßgebliche Außenlärmpegel Tagzeitraum nach DIN 4109-2 2018 - erstes Obergeschoss



Beikarte: Maßgebliche Außenlärmpegel Nachtzeitraum nach DIN 4109-2 2018 - erstes Obergeschoss



1. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© GeoBasis-DE/LGLN (2025)

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____ Aktenzeichen _____).

Oldenburg (Oldb), den _____

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Oldenburg

Siegel

_____
Unterschrift

2. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt - Fachdienst Bebauungsplanung - der Stadt Oldenburg (Oldb):

Bearbeitet: Ga. Geprüft: _____ _____

Gezeichnet: Br. _____ _____

Geändert: _____ Fachdienstleiter Amtsleiter

3. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 4. September 2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes 855 A beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 7. September 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

_____
Stadtbaurätin

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 1. Dezember 2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes 855 (Industriestraße/Alte Fleiwa) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind vom _____ bis zum _____ im Internet veröffentlicht und durch eine andere, leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.
Die Internetseite sowie die Dauer der Veröffentlichungsfrist, wurden ebenso wie die alternative Zugangsmöglichkeit am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Oldenburg (Oldb), den _____

_____
Stadtbaurätin

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes _____ (_____) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.
Der geänderte/ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind vom _____ bis zum _____ erneut im Internet veröffentlicht und durch eine andere, leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.
Die Internetseite sowie die Dauer der erneuten (verkürzten) Veröffentlichungsfrist, wurden ebenso wie die alternative Zugangsmöglichkeit am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den Änderungen/Ergänzungen abgegeben werden konnten.

Oldenburg (Oldb), den _____

_____
Stadtbaurätin *) Nichtzutreffendes ändern

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

Oldenburg (Oldb), den _____

_____
Stadtbaurätin

7. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Oldenburg (Oldb), den _____

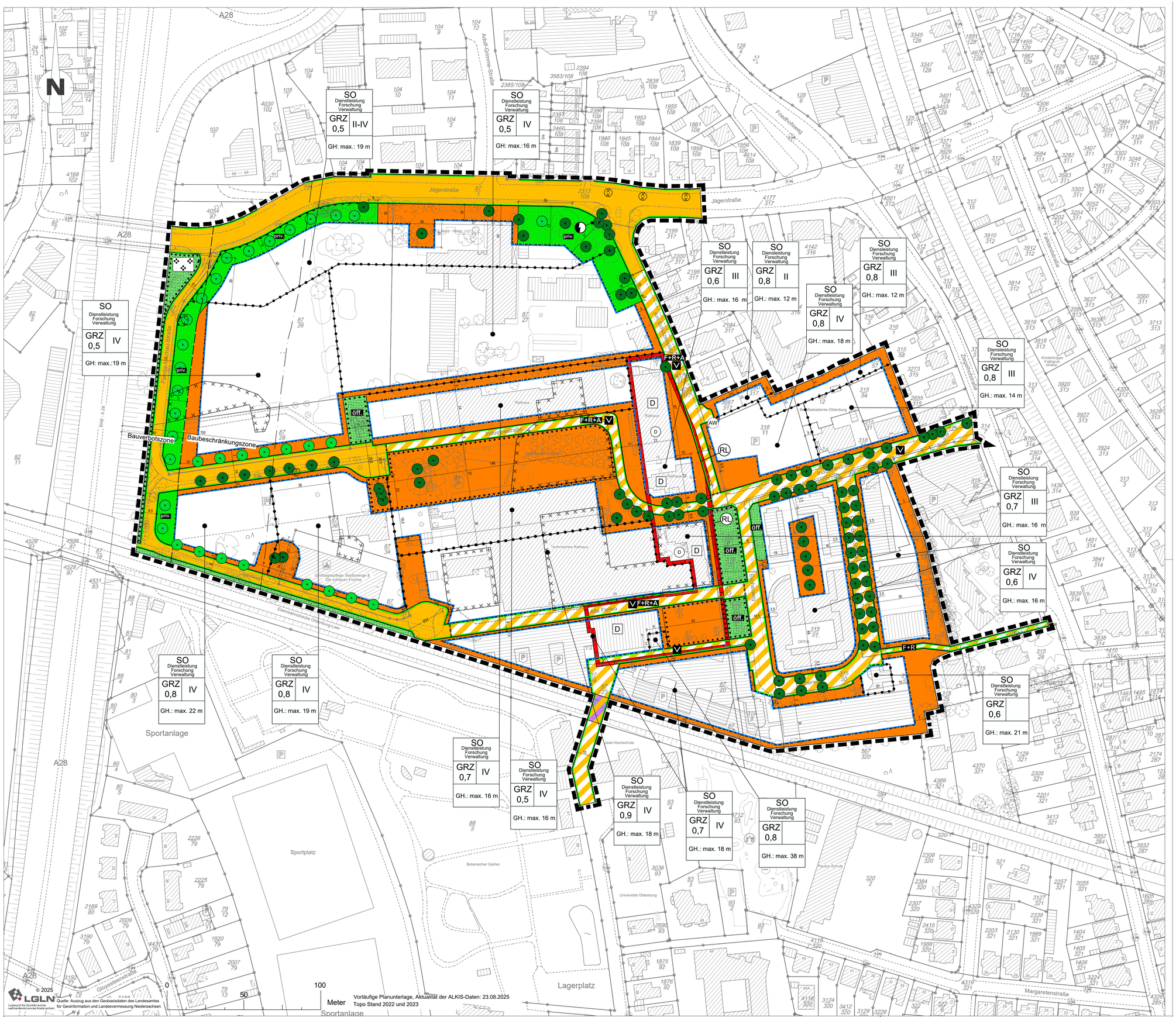
_____
Oberbürgermeister

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

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den _____

_____
Unterschrift



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- SO — Sondergebiet
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- GH — Gebäudehöhe max.
- IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- F+R — Fuß- und Radweg
- F+R+A — Fuß- und Radweg, Anlieger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Elektrizität
- öff. — öffentliche Grünfläche
- Gehölzbestände
- priv. — private Grünfläche
- anzupflanzende Bäume
- Pflanzung von Alleebäumen (Lage nicht festgelegt)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- zu erhaltender Baum
- Erhaltung von Alleebäumen (Lage der zu ersetzenden Bäume ist nicht festgelegt)
- AW — Flächen für Nebenanlagen, Abfall-Wertstoffbehälter
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bahnanlagen
- Bauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Baubeschränkungszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- (D) — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (Quelle: gis4ol.stadt-oldenburg am 15.08.2025)
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (Quelle: gis4ol.stadt-oldenburg am 15.08.2025)

DARSTELLUNGEN

- Bereiche der maßgeblichen Außenlärmpegel
- 65 dB(A) — zulässiger maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)/m² (tags/nachts) (siehe auch textliche Festsetzung § 5)
- vorhandener Baumbestand

KENNZEICHNUNGEN

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden durch Kriegseinwirkungen als Kampfmittelverdachtsflächen bewertet sind.
- RL — Rote Liste Art, hier: Mauerraute (Asplenium ruta-muraria)

HINWEISE

Es gilt die

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Dem Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes liegen die folgenden Rechtsvorschriften zugrunde

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)
- Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

- Bodenfunde:
  Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentration, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Absatz 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Absatz 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, beziehungsweise für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Kampfmittel:
  Nach der Luftbildauswertung (03.09.2025) des LGLN (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen), ist davon auszugehen, dass noch Kampfmittel vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. In den gekennzeichneten Flächen sind aus Sicherheitsgründen Gefahrenforschungsmaßnahmen durchzuführen.

  Grundsätzlich wird aus Vorsorgegründen im gesamten Plangebiet vor Baumaßnahmen eine Kampfmittelsondierung empfohlen.

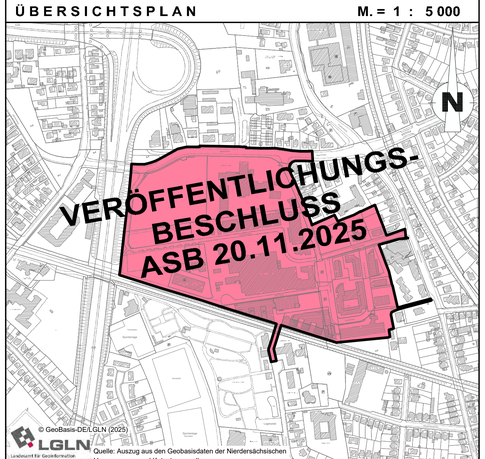
  Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bombenblindgänger, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Dorfstraße 19, 30519 Hannover, Tel.: 0511 30245-500 zu benachrichtigen.
- Hochwasserschutz:
  Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss muss mindestens 0,30 Meter über der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront, liegen. Die Einleitung von Oberflächenwasser ist auf eine Abflussspende von 1,5 Liter/(s*ha) begrenzt.
- Höhenunterschiede zwischen den Grundstücken:
  Die Höhenunterschiede zwischen den Grundstücken sind jeweils auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Maßnahmen baukonstruktiv abzufangen.
- Bodenschutz:
  Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Oldenburg ist in Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Dem Grundstückseigentümer/ Vorhabenträger wird vor Planung von Bauvorhaben die frühzeitige Einholung einer Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis der Stadt Oldenburg empfohlen. Sollten dem Grundstückseigentümer oder Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das jeweilige Grundstück Hinweise auf Boden- oder Grundwasserverunreinigungen auf den betreffenden Flächen vorliegen beziehungsweise sich bei Bauarbeiten ergeben, sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde (Amt für Umweltschutz und Bauordnung, Fachdienst Naturschutz und technischer Umweltschutz, Industriestraße 1h 26121 Oldenburg; bodenschutz@stadt-oldenburg.de) unverzüglich mitzuteilen (§ 1 Absatz 1 Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)).
- Artenschutz:
  An den Mauern westlich der Straßen Am Schützenplatz und Escherweg befinden sich mehrere Exemplare der gefährdeten Art Mauerraute (Asplenium ruta-muraria). Die bewachsenen Mauerstandorte sind dauerhaft zu sichern. Falls Sanierungen erforderlich werden, sind Maßnahmen zum Erhalt der Mauerraute zu beachten. Die Maßnahmen sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.

STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Bebauungsplanung

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5 000



Stand: 23. Januar 2026 **Arbeitsplan**

RECHTSVERBINDLICH AB: ..... **ENTWURF**

BEBAUUNGSPLAN 855

(Industriestraße/Alte Fleiwa)

mit örtlichen Bauvorschriften
☒ ja ☐ nein
mit städtebaulichem Vertrag
☐ ja ☒ nein

M. 1:1000

970 x 990