

Textteil der Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den

Bebauungsplan 810 mit örtlichen Bauvorschriften (Krugweg)

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und des § 84 Absatz 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Bebauungsplan 810, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen:

Textliche Festsetzungen

§ 1

Art der baulichen Nutzung

(1) Im Gewerbegebiet (GE 1) sind nur zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Lagerplätze und Lagerhäuser,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, wenn sie einem Gewerbebetrieb räumlich und sortimentsbezogen zugeordnet, ihm in Baumasse und Grundfläche deutlich untergeordnet sind und die Verkaufsfläche maximal 10 Prozent der Betriebsgröße beziehungsweise nicht mehr als 200 Quadratmeter Grundfläche beträgt.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Vergnügungsstätten

(2) Im Gewerbegebiet (GE 2) sind nur zulässig:

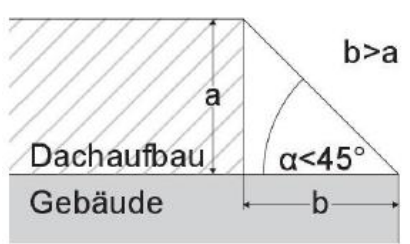
1. Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Lagerplätze und Lagerhäuser,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, wenn sie einem Gewerbebetrieb räumlich und sortimentsbezogen zugeordnet, ihm in Baumasse und Grundfläche deutlich untergeordnet sind und die Verkaufsfläche maximal 10 Prozent der Betriebsgröße beziehungsweise nicht mehr als 200 Quadratmeter Grundfläche beträgt.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die festgesetzten Höhen für die baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt B 1. Die genaue Lage des Höhenbezugspunktes ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- (3) Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen ist nur ausnahmsweise für untergeordnete Dachaufbauten und technische Anlagen um bis zu 0,50 Meter zulässig, wenn das Maß ihrer Höhe über der Gebäudeoberkante geringer ist als ihr Abstand zur Gebäudeaußenkante:



Ebenfalls ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen für Dachaufbauten, die der Energiegewinnung und Forschungszwecken dienen.

§ 3 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

- (1) Auf den grünbegleitenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, in einem Abstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze und auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 2 Metern zur Straßengrenzungsline zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Einfriedungen in Form von Zäunen entlang der öffentlichen Grünflächen sind zulässig.

Einfriedungen in Form von Zäunen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, sofern sich diese in Verbindung mit einer Hecke aus Sträuchern der Gehölzliste in Form von Schnitthecken unterordnen.

- (2) Die der Versorgung der Baugebiete dienende Nebenanlagen (§ 14 Absatz 2 BauNVO) können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsfläche zugelassen werden.

§ 4 Stellplatzanlagen

- (1) Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je fünf Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, viermal verpflanzt, Stammumfang mindestens 20/25 Zentimeter, gemessen 1 Meter über dem Erdboden) gemäß Nummer. 1 und 2 der

Gehölzliste (siehe Anlage) in maximal 3 Meter Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 Quadratmeter betragen. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16 Quadratmeter für die Einzelbäume nicht erreicht werden kann, sind zusätzliche technische Lösungen (zum Beispiel überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen. In die Kronentraufbereiche der Bäume darf nicht eingegriffen werden. In Bereichen von öffentlichen und öffentlich genutzten privaten Verkehrsflächen sind standort- und funktionsgerechte Baumarten der jeweils aktuellen Liste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK-Straßenbaumliste) zu verwenden (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 Zentimeter, gemessen 1 Meter über dem Erdboden). Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind gleichwertige entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstücks vom jeweiligen Bauherrn nachzupflanzen.

- (2) Stellplätze sind in nicht-versickerungsfähiger Ausführung zu erstellen. Stellplatzflächen müssen über eine eigene Entwässerung verfügen. Eine Entwässerung auf öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

§ 5

Öffentliche Grünflächen

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung sind Anlagen für die Regenrückhaltung inklusive der notwendigen Unterhalts- und Wirtschaftswege zulässig. Es ist ein Regenrückhaltebecken anzulegen, dieses ist naturnah zu gestalten und mit flachen Böschungsneigungen im Verhältnis 1 zu 3 bis 1 zu 6 zu versehen. Die Unterhaltungswege sind von Gehölzen freizuhalten.

§ 6

Ökologische und klimatische Festsetzungen

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und die Bäume innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche (Kronentraufbereich) der als zu erhalten festgesetzten Bäume zuzüglich eines Schutzabstandes von 1,5 Meter sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen, Leitungsverlegungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und fachgerechte

Pflegemaßnahmen, erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen.

Soweit sich Eingriffe in den Wurzelbereich nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen (ökologische Baubegleitung). Am Rand der Kronentraufbereiche zuzüglich 1,5 Meter sind während der Bauphase 2 Meter hohe, feststehende Baumschutzzäune aufzustellen.

Eingriffe in den Baumbestand beziehungsweise Abgänge sind am Standort durch artgleiche Neupflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare unbefestigte Fläche muss bei Neupflanzungen mindestens 16 Quadratmeter betragen.

- (2) Für Privatgrundstücke mit benachbarten „Öffentlichen Grünflächen“ oder „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind Höhendifferenzen zum öffentlichen Grundstück auf dem Privatgrundstück selbst auszugleichen oder an der Grundstücksgrenze durch geeignete Maßnahmen abzustützen (zum Beispiel Stützmauer).

§ 7 Schallschutzmaßnahmen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten.

Teilfläche TF	Emissionskontingent L_{EK}	
	tags	nachts
	[dB(A)]	[dB(A)]
TF ₁	65	50
TF ₂	65	50
TF ₃	65	50
TF ₄	60	45
TF ₅	65	50
TF ₆	65	50
TF ₇	62	47

Abbildung: Darstellung der Teilflächen für die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691.
(dB = Dezibel; (A) = Maßeinheit des Schalldruckpegels (umgangssprachlich Geräuschpegel))

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in einem förmlichen Genehmigungsverfahren gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

- (1) Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schallschutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß

§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1:2018-01 Kapitel 3.16 durchzuführen.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ergibt sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gemäß DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.4.5, und einem Korrekturpegel $K_{Raumart}$ der zu schützenden Raumart nach folgender Berechnungsvorschrift:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei bestimmt sich der Korrekturpegel für die Raumart gemäß der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Korrekturpegel $K_{Raumart}$ in dB
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	25
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	30
Büroräume und Ähnliches	35

- (2) Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen.
- (3) Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109:2018-07 nachzuweisen.
- (4) Für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, zum Beispiel durch schalldämmte Lüftungssysteme, sichergestellt werden, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Diese bauliche Maßnahme ist für alle Fassaden mit einem nach DIN 18005 ermittelten Beurteilungspegel größer 45 dB(A) nachts erforderlich. Betroffen sind alle Flächen, in denen der maßgebliche Außenlärmpegel über 58 dB(A) liegt.
- (5) Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) reduziert werden.

§ 8

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden

Für die Vorhaben Regenrückhaltebecken, einschließlich eventueller Materialumlagerung aus dem Regenrückhaltebereich in das Plangebiet und Planstraßenerstellung, gleichermaßen Leitungs- und Kanalbauarbeiten, ist von dem nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz Pflichtigen eine Bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 mit Bodenschutzkonzept einschließlich Bodenschutzplan und Bodenmanagementkonzept zu beauftragen und in der Ausführung umzusetzen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wird empfohlen. Bodenschutzkonzept und Bodenschutzplan (einschließlich Bodenmanagementkonzept und eventueller Bodenkundlicher Baubegleitung) sind spätestens 8 Wochen vor geplantem Maßnahmenbeginn der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

§ 9

Zuordnung von Flächen, Maßnahmen und Kosten zum Ausgleich

Hinweis ohne Normcharakter:

Der Bebauungsplan 810 verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft. Gemäß der Eingriffsbilanzierung besteht ein Kompensationsdefizit, das auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.

Externe Kompensationsmaßnahmen:

Es werden externe Ersatzflächen in einer Größenordnung von rund 6,2 **Hektar** benötigt.

Moorplacken	Flurstücke 27 und 28, Flur 29, Gemeinde Ohmstede Entwicklung einer seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Nasswiese mit dem Ziel Wiesenvogelschutz	Circa 2,3 Hektar (23.446 Quadratmeter)
Bornhorster Huntewiesen	Flurstück 230, Flur 24 , Gemeinde Ohmstede Entwicklung einer seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Nasswiese mit dem Ziel Wiesenvogelschutz	Circa 2,5 Hektar (25.000 Quadratmeter)

Westlich Everstenmoor	Teilflächen der Flurstücke 156 und 157, Flur 28, Gemeinde Edewecht Entwicklung von Extensivgrünland auf Moorböden	Circa 0,6 Hektar (5.627 Quadratmeter)
Südwestlich Fliegerhorst	Teilfläche des Flurstücks 112/1, Flur 17, Gemarkung Eversten Entwicklung von Wallhecken	Circa 0,78 Hektar (7.800 Quadratmeter)

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Oldenburg. Die Kosten für die Flächen (Kompensationsflächen) und Maßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden zu

- 83 Prozent den Gewerbeflächen und
- 17 Prozent den öffentlichen Verkehrsflächen

zugeordnet.

§ 10 Festsetzung zum Hochwasserschutz

Bei Bauvorhaben ist eine örtliche Rückstauenebene von 0,25 Meter über Geländeoberkante Straße bei den jeweiligen Bauvorhaben als minimale Rückstauhöhe für Schmutz- und Regenwasserkanäle zu beachten.

§ 11 Örtliche Bauvorschriften

(1) Dachbegrünung

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad zu begrünen. Die Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 cm zu versehen und mindestens extensiv (besser intensiv) zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Dies gilt nicht für die Teile der Dachflächen, die durch andere zulässige Nutzungen der Dachfläche in Anspruch genommen werden (zum Beispiel Belichtungszwecke, begehbare Dachterrassen oder Ähnliches).

(2) Fassadenbegrünung

Mindestens 20 Prozent der Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind dauerhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Diese Angabe bezieht sich auf die Bruttofläche der gesamten Fassade.

Ausnahmen von der Fassadenbegrünung sind für Fassaden, die der Energiegewinnung dienen, zulässig.

(3) Nicht überbaute Grundstücksflächen

Der Anteil des Grundstücks, der nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt wird, ist ausschließlich als Rasen-, Stauden- oder Gehölzfläche oder als Nutzgarten (Obst-/Gemüse-/Blumengarten) gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Eine flächige Gestaltung mit toten Materialien, wie zum Beispiel Kies, Schotter oder Holzhackschnitzel auf Folie/Flies, sowie jegliche Form der flächigen Befestigung, auch durch Rasengittersteine, Fugenpflaster et cetera, ist nicht zulässig.

§ 12
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Absatz 3 NBauO handelt, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Absatz 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 13
Solaranlagen

Bei der Errichtung von Gebäuden sind mindestens 50 Prozent der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten.

Anderweitige, weitergehende gesetzliche Anforderungen an die Nutzung von Solarenergie haben Vorrang.

Oldenburg,