

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem § 10 und dem § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 61 (südlich Rennplatzstraße/nördlich Hochheider Weg), bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Teil A) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B), als Satzung beschlossen.

A - Textliche Festsetzungen

§ 1

Art der baulichen Nutzung

(1) Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt und Wohnen" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

1. Ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 1.480 Quadratmeter. Der zugehörige Anteil der Nahrungs- und Genussmittel beträgt 1.184 Quadratmeter VK, der Anteil der Drogeriewaren beträgt 148 Quadratmeter VK und der Anteil der sonstigen Sortimente beträgt 148 Quadratmeter VK,
2. Flächen für Konzessionäre: ein Bäcker mit maximal 29 Quadratmeter VK für Nahrungs- und Genussmittel,
3. Wohnungen,
4. Büro- und Sozialräume,
5. Lagerräume,
6. Fahrradstellflächen,
7. Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
8. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Fernmeldetechnik, Wasser sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung dienen.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

(1) Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 Absatz 1 BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:

Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut

Firsthöhe (FH): Obere Firstkante

Gebäudehöhe (GH): Oberkante des Gebäudes (Attika)

Unterer Bezugspunkt: + 12,60 Meter Normalhöhenull (NHN)

(2) Überschreitungen der maximalen Bauhöhe sind Ausnahmsweise um bis zu 0,5 m für Lüftungseinrichtungen und technische Aufbauten zulässig, wenn sie so weit zurücktreten, dass sie vom nächstgelegenen Straßenraum nicht sichtbar sind, oder sich optisch in die Dachlandschaft integrieren.

(3) Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt und Wohnen" darf die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten, privaten Verkehrsflächen und Nebenanlagen maximal zu einer Versiegelung von 90 Prozent der Fläche des Sondergebietes führen.

§ 3

Bauweise, Baugrenze, Baulinie

(1) Im Bereich der Baulinie müssen Gebäude mindestens zu 3/4-Länge der Gebäudefront an der Baulinie errichtet werden (gemäß § 23 Absatz 2 Satz 2 BauNVO). Gebäuderücksprünge sind ab dem ersten Vollgeschoss auf der gesamten Breite des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig (gemäß § 23 Absatz 2 Satz 2 BauNVO).

(2) In der gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

§ 4

Stellplätze, Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebenanlagen

(1) Stellplätze sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB zulässig. Zufahrten und Fahrradabstellflächen sind durch diese Regelung nicht berührt.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 Absatz 6 und 14 Absatz 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplatzüberdachungen mit PV-Modulen, notwendige Zufahrten, Fahrradabstellräume sowie Nebenanlagen zum Sammeln von Müll, Mülltonnen und Müllbehälter, sowie Werbeanlagen.

§ 5

Grünordnerische Festsetzungen

(1) Innerhalb der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das mit Hirschzunge (*Asplenium scolopendrium*) bewachsene Mauerstück dauerhaft zu sichern. Vor den Parkplätzen an der Seite zur Mauer ist eine Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft mit einer Höhe von mindestens 1,80 m zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden: Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*), Heister, zweimal verpflanzt, 120 bis 150 Zentimeter Höhe. Die nicht mit Gehölzen bestandenen Bereiche sind mit Regiosaatgut (UG 1- Grundmischung) anzusäen, extensiv zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, 2-3 x Mahd/Jahr) und dauerhaft zu erhalten. Die Auflagen der Ausnahmegenehmigung nach § 45 Absatz 7 vom 29.07.2024 sind zu beachten.

(2) Die privaten Grünflächen 1 (PG1) sind mit offenem oder bewachsenem Boden als extensiv genutzte Grünflächen anzulegen und extensiv zu unterhalten (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, max. 2-3 x Mahd/Jahr).

(3) Innerhalb der privaten Grünflächen 2 (PG2) mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB ist eine Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden: Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*), Heister, zweimal verpflanzt, 120 bis 150 Zentimeter Höhe.

(4) Innerhalb der privaten Grünfläche 3 (PG3) mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB ist eine Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Berberitze (*Berberis vulgaris*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Vielblütige Zwergmispel (*Cotoneaster multiflorus*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaumenblättriger Weißdorn (*Crataegus prunifolia*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hechtrose (*Rosa glauca*), Vielblütige Rose (*Rosa multiflora*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), leichte Sträucher, einmal verpflanzt, 70 - 90 Zentimeter Höhe.

(5) Innerhalb der privaten Grünfläche 4 (PG4) mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB ist die vorhandene Weißdornhecke dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

(6) Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB für je vier Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, viermal verpflanzt, Stammumfang mindestens 20 bis 25 Zentimeter, gemessen 1,00 Meter über dem Erdboden) anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche bei Neuanpflanzungen muss mindestens 16 Quadratmeter betragen; der Wurzelraum aus geeignetem Pflanzsubstrat muss mindestens 12 Kubikmeter betragen. Zum Schutz des Wurzelwerks und zur Sicherung der Wurzelversorgung sind 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, sogenannte Kugel- oder Säulenschnitte der Krone sind nicht zulässig. Ein Rückschnitt der Leittriebe ist grundsätzlich verboten. Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden: Feld-Ahorn (*Acer campestre* ('Elsrijk'), Schneeballblättriger Ahorn (*Acer opalus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*).

‘Columnare’), Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* ‘Frans Fontaine’), Baum-Hasel (*Corylus colurna*), Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*), Echte Mehlbeere (*Sorbus aria* ‘Magnifica’), Speierling (*Sorbus domestica*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia* ‘Brouwers’), Elsbeere (*Sorbus torminalis*). Im Bereich der Maßnahmenfläche sind folgende Gehölzarten zu verwenden: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*). Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Baumstandorte sind Planzeichnung zu entnehmen.

(7) Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB sind bei zusammenhängenden Glasflächen von mehr als 2 Quadratmetern, ohne Leistenunterteilung, reflexionsarmes Glas zu verwenden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Außenscheiben oder eine flächige UV-reflektierende, transparente Beschichtung aufweist. Bei flächigen Markierungen mit linearen Strukturen ist eine Linienstärke von mindestens 3 mm (horizontale Linien) beziehungsweise 5 mm (vertikale Linien) mit einem Deckungsgrad von mindestens 15 Prozent zu verwenden. Bei Verwendung von Punkrastern müssen diese einen Deckungsgrad von mindestens 25 Prozent und einem Punktdurchmesser von mindestens 5 mm aufweisen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass mit anderen Maßnahmen ein gleichwertiger Vogelschutz erzielt wird (beispielsweise mit Fliegengittern, bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme, Isoliergläser mit Lamellen im Scheibenzwischenraum, Gussglas, Drahtglas, Milchglas, Glasbausteine, oder Stegplatten).

(8) Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a) BauGB). Mindestens 60 Prozent dieser Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 Zentimeter zu versehen und extensiv zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (zum Beispiel Gräser, bodenbedeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, zum Beispiel für Photovoltaikanlagen. Ausnahmsweise sind Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen.

§ 6

Schallschutzmaßnahmen

(1) Für Wohn- und Büronutzungen sind zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB 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. In der Anlage 4 des Lärmgutachtens sind die maßgeblichen Außenlärmpegel für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, dargestellt. 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 Krankenhäusern	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 Baugenehmigungs- beziehungsweise im Bauanzeigeverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109 2018-07 nachzuweisen.

(4) Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann.

(5) Von den Festsetzungen in § 6 Absatz 1 - 3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

(6) In der zeichnerisch festgesetzten Lage sind Lärmschutzwände gem. § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit einer Höhe von mindestens 2,5 Meter und 3,0 Meter sowie einer flächenbezogenen Masse von größer 20 Kilogramm pro Quadratmeter durchgängig dicht, Bodenanschluss gewährleistet, zu errichten und mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen gemäß § 1 der Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Als unterer Bezugspunkt gilt die Fahrbahnoberkante des Stellplatzes. Unterbrechungen oder Lücken sind im Bereich der Lärmschutzwand unzulässig. Je 3 Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

§ 7

Solaranlagen

(1) Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche von Dächern mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten. Abzuziehen sind Dachgärten, Erschließungswege, Freianlagen, notwendige technische Dachaufbauten, Flächen für Belichtung, die Dachflächen von Dachgauben sowie notwendige Randbereiche zur Dachkante und zum Nachbarhaus, die gegebenenfalls freigehalten werden müssen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23 b) BauGB).

§ 8

Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(1) Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB ist die notwendige Beleuchtung von Straßen und Wegen mit insektenverträglichen Leuchten auszuführen. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

B - Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 84 Absatz 3 NBauO) für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 61

§ 1

Fassaden

Mindestens 20 Prozent der Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 5 Trieben, aus der nachstehenden Liste flächig und dauerhaft zu begrünen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzen sind in einem Abstand von einem Meter in Pflanzbeete mit mindestens 1 Kubikmeter durchwurzelbarem Raum zu setzen. Ausnahmen von der Fassadengestaltung und -begrünung sind für Fassaden, die der Energiegewinnung dienen, zulässig. (§ 84 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 NBauO)

- | | | |
|---|-----------------------------------|----------------------|
| • | <i>Euonymus fortunei radicans</i> | Kletterspindel |
| • | <i>Lonicera periclymenum</i> | Waldgeißblatt |
| • | <i>Celastrus orbiculatus</i> | Baumwürger |
| • | <i>Fallopia aubertii</i> | Schlingknöterich |
| • | <i>Parthenocissus</i> | Wilder Wein |
| • | <i>Vitis vinifera</i> | Echte Weinrebe |
| • | <i>Clematis montana</i> | Anemonen-Waldrebe |
| • | <i>Clematis vitalba</i> | Gewöhnliche Waldrebe |
| • | <i>Akebia quinata</i> | Akebie |
| • | <i>Wisteria</i> | Blauregen |
| • | <i>Lonicera caprifolium</i> | Jelängerjelieber |
| • | <i>Rosa spec.</i> | Kletterrose |

§ 2

Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind ausschließlich als Rasen-, Stauden- oder Gehölzfläche oder als Nutzgarten (Obst-/Gemüse-/Blumengarten) gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Tote Materialien (wie zum Beispiel Kies, Schotter oder Folie) und jegliche Form der flächigen Versiegelung (Rasengitterstein, Fugenpflaster oder Ähnliches) sind nicht zulässig. (§ 84 Absatz 3 Satz 1 Nummer 6 NBauO)

§ 3

Stellplätze

Im Plangebiet sind innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen maximal 74 Stellplätze zulässig (Einschränkung notwendiger Stellplätze gemäß § 47 Absatz 1 Satz 3 NBauO).

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den in dieser Satzung genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 80 NBauO).

Oldenburg (Oldb), den _____

Oberbürgermeister