

Textteil der Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den

Bebauungsplan 855 mit örtlichen Bauvorschriften (Industriestraße / Alte Fleiwa)

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 Absatz 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldenburg) den Bebauungsplanes 855, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen:

§ 1

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)

Sondergebiet Dienstleistung, Forschung, Verwaltung

Das Gebiet wird festgesetzt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistung, Forschung, Verwaltung. Allgemein zulässig sind:

1. Gebäude und Anlagen für Forschung und Lehre,
2. Gebäude und Anlagen für Dienstleistung, Verwaltung und Gewerbe

Dazu gehören

- Gastronomiebetriebe, Betriebe der Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
- Quartiersgaragen, Parkhäuser, Tiefgaragen, Anlagen für Car-Sharing
- Ladestationen
- Fahrradabstellanlagen.

3. Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichtspersonal und Betriebsangehörige sowie bauliche Anlagen für die Unterbringung von Teilnehmenden an Lehrveranstaltungen und Tagungen und Internatsbetriebe, soweit die Anforderungen des Immissionsschutzes eingehalten sind,
- Stellplätze für Personenkraftwagen gemäß § 3 dieser Satzung.

Im Sondergebiet sind nur nicht wesentlich störende Einrichtungen und Anlagen zulässig.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mittig vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

Ausnahmsweise können untergeordnete technische Dachaufbauten die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,0 Meter überschreiten, sofern sie 2 Meter von der Gebäudekante abgerückt sind und hinter einer umlaufenden Attika verborgen sind.

Bei Quartiersgaragen und Parkhäusern ist die Zahl der Vollgeschosse nicht zu beachten.

Um die Durchgängigkeit zwischen den Gebäuden der Industriestraße 1a und Industriestraße 5 zu gewährleisten, ist eine Bebauung erst ab einer lichten Höhe von mindestens 3 Metern zulässig. Bezugshöhe ist die Oberkante der fertig ausgebauten Industriestraße und der Gebäudeunterkante.

§ 3

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB)

Ebenerdige Stellplätze, Carports und freistehende oder angebaute Garagen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind zulässig: erforderliche Stellplätze für Menschen mit Behinderung und Besucherstellplätze gemäß NBauO, Stellplätze mit Ladeinfrastruktur, Stellplätze für Carsharing sowie für die gewerbliche Nutzung. Als Ausnahme sind Carports zulässig, wenn es sich um Behindertenstellplätze handelt.

§ 4

Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen

(1) Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b) BauGB)

Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche (Kronentraufbereich) zuzüglich 1,5 Meter sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen 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 und fachgerechte Pflegemaßnahmen. Ausgenommen sind weiterhin erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche.

Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baumbegleitende fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Während der Bauphase sind am Rand der Kronentraufbereiche zuzüglich 1,5 Meter feststehende, mindestens 2 Meter hohe Baumschutzzäune aufzustellen.

Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Baumpflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 Quadratmeter betragen.

(2) Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a) BauGB)

Pro 400 Quadratmeter Baugrundstück ist ein Baum aus der Gehölzliste als Hochstamm zu pflanzen (Stammumfang mindestens 20 bis 25 Zentimeter, gemessen 1 Meter über dem Erdboden). Dies gilt für Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen.

Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze standortgerechten Laubbaum der Gehölzliste (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 20 bis 25 Zentimeter, gemessen 1 Meter über dem Erdboden) in maximal 3 Meter Entfernung zur Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 Quadratmeter betragen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In die Kronentraufbereiche der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig.

(3) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b) BauGB)

Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind je angefangene 200 Quadratmeter der Flächen mit mindestens einem standortgerechten Laubbaum der Gehölzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens dreimal verpflanzte Hochstämme der Gehölzliste mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 Zentimeter (1 Meter über dem Erdboden gemessen) zu verwenden. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 Quadratmeter betragen. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände beziehungsweise sonstige Abgänge sind am Standort durch standortgerechte Neupflanzungen in oben genannter Mindestqualität auszugleichen.

(4) Baumreihen und Alleen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b) BauGB)

Entlang der Straßen und Wege, für die eine Alleepflanzung oder ein Alleeerhalt festgesetzt ist, sind mindestens viermal verpflanzte Hochstämme der Gehölzliste mit einem

Stammumfang von mindestens 20 bis 25 Zentimeter (1 Meter über dem Erdboden gemessen) im Abstand von 12 bis 15 Metern als Allee zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzbeet hat eine Mindestgröße von 15 Kubikmeter mit einer unbefestigten Vegetationsfläche von mindestens 16 Quadratmeter aufzuweisen. Das Pflanzbeet ist so herzustellen und zu erhalten, dass dauerhaft eine ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung gewährleistet ist. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände beziehungsweise sonstige Abgänge sind am Standort durch standortgerechte Neupflanzungen in oben genannter Mindestqualität auszugleichen. Ausnahmen von der gleichmäßigen Reihung als Allee sind für nachweislich notwendige Querungen, Zufahrten und Rettungswege zulässig.

- (5) Nutzung von Niederschlagswasser
(§ 9 Absatz 1 Nummer 16 Buchstabe b BauGB)

Zur Regenspeicherung und Bewässerung ist pro 500 Quadratmeter Grundstücksfläche ein Auffangbehälter für Niederschlagswasser mit einem Kubikmeter-Volumen (entspricht 1000 Liter) anzulegen. Dies gilt für Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen.

- (6) Zufahrten und Wege innerhalb der Grünflächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

In den zeichnerisch festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sind zulässig

- Fuß- und Radwege,
- ausnahmsweise die Anlage von notwendige Zufahrten auf einer Breite von 6 Metern, wenn das Gesamterscheinungsbild der Grünfläche gewahrt bleibt.

§ 5

Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Absatz 1 Nummer 24 Baugesetzbuch)

- (1) Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schallschutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 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 Baugenehmigungs- bzw. im Bauanzeigeverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109:2018-07 nachzuweisen.
- (5) Für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, zum Beispiel durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder über Grundrisslösungen (wohnliche Nutzung/Beherbergung nur an lärmabgewandten Gebäudefronten), 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 $> 45 \text{ dB(A)}$ nachts erforderlich. Betroffen sind alle Flächen in denen der maßgebliche Außenlärmpegel für den Nachtzeitraum über 58 dB(A) liegt.

§ 6

Photovoltaikanlagen

(§ 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe b BauGB und § 32a NBauO)

Mindestens 50 Prozent der Dachflächen sind mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Abzuziehen sind notwendige technische Dachaufbauten, Flächen für Belichtung, die Dachflächen von Dachgauben sowie ein notwendiger Randbereich zur Dachkante und zum Nachbarhaus, der gegebenenfalls freigehalten werden muss.

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

§ 7

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Absatz 3 NBauO

(1) Dachbegrünung

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad zu begrünen.

Dies gilt nicht für Teile der Dachflächen, die durch zulässige Nutzungen der Dachfläche in Anspruch genommen werden (zum Beispiel für Belichtungszwecke).

Die Anlage als Gründach widerspricht nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie.

(2) Fassadenbegrünung

Mindestens 20 Prozent der Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen von der Fassadenbegrünung sind für Fassaden, die der Energiegewinnung dienen, zulässig.

(3) Einfriedungen

Einfriedungen sind nur durch mindestens einreihige Hecken aus Sträuchern der Gehölzliste in Form von Schnitthecken oder freiwachsenden Hecken mit einer Mindestbreite von 0,5 Meter zulässig. In Verbindung mit Hecken sind zusätzlich sich optisch unterordnende Zäune (aus Holz, Bambus oder Metall) zulässig.

(4) Material von Stellplätzen

Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material (Fugenpflaster, Rasengitterstein) herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für Menschen mit Behinderung.

(5) 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 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.

(6) Anlagen zum Sammeln von Müll

Mülltonnen und Müllbehälter sind durch Einhausungen oder Eingrünungen der Sicht zu entziehen. Die Einhausung ist zu begrünen und entweder durch Hecken oder durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen zu bepflanzen.

(7) Fahrradabstellanlagen

Fahrradabstellanlagen sind zu überdachen, zu beleuchten und barrierefrei auszubauen. Die Möglichkeit das Fahrrad sicher anzuschließen, ist durch entsprechendes Material zu gewährleisten. Es sind Stellplätze für Lastenräder zu schaffen.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 9

Bisherige Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 466 I, 466 und 654 C treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg,

Gehölzliste:

Baumliste für private Flächen		Baumliste für öffentliche Flächen	
<i>Acer buergerianum</i>	Dreizahn Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer campestre</i> ('Elsrijk')	Feld-Ahorn	<i>Acer opalus</i>	Schneeballblättriger Ahorn
<i>Acer opalus</i>	Schneeballblättriger Ahorn	<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	Spitz-Ahorn	<i>Amelanchier arborea</i> 'Robin Hill'	Felsenbirne
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
<i>Amelanchier arborea</i> 'Robin Hill'	Felsenbirne	<i>Celtis australis</i>	Südlicher Zürgelbaum
<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche	<i>Corylus columna</i>	Baum-Hasel
<i>Corylus columna</i>	Baum-Hasel	<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche	<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	Rot-Esche
<i>Magnolia kobus</i>	Kobus-Magnolie	<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Malus tschonoskii</i>	Wolliger Apfel	<i>Malus tschonoskii</i>	Wolliger Apfel
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Parrotia persica</i>	Eisenholzbaum	<i>Parrotia persica</i>	Eisenholzbaum
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarischer Eiche	<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'	Echte Mehlbeere	<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere	<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Winter-Linde	<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant'	Silber-Linde
Markierte Bäume können als Ersatz im Sinne des Naturschutzrechts angerechnet werden. Sie zeichnen sich durch einen hohen Biodiversitätsindex aus, haben also einen größeren ökologischen Wert und werden von der heimischen Fauna genutzt			