

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Bebauungsplan N-826, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

**Textliche Festsetzungen**

**§ 1  
Art der Nutzung**

- In dem allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig:
  - Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.
- In dem allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

**§ 2  
Gebäudehöhen**

- Die festgesetzten Höhen für die baulichen Anlagen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt mit der Höhe 12,60 m über Normalhöhennull (NHN), der sich südöstlich des Plangebietes befindet.
- Die maximale Gebäudehöhe wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegeben. Ausnahmsweise können untergeordnete technische Dachaufbauten die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überschreiten.

**§ 3  
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der privaten Erschließungsstraße sowie entlang des Schagenweges bis zu einem Abstand von 3,00 m nicht zulässig.
- Je Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von bis zu 3,00 m zulässig.

**§ 4  
Baulinien, Baugrenzen**

- Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,00 m für hervortretende Gebäudeteile, wie Balkone, Loggien, Terrassen und Treppeneingangsbereiche, auf bis zur Hälfte der zugehörigen Gebäudebreite ist zulässig, solange die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden.

**§ 5  
Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallmissionen**

- Alle Bauflächen befinden sich im Lärmpegelbereich III ("Maßgeblicher Außenlärmpegel" 61 - 65 dB(A)).
- Passiver Schallschutz:**

Für die Bauflächen des Lärmpegelbereiches III sind für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen (z. B. Wohnräume und Schlafräume) sowie von Büroräumen, die der Geräuschquelle zugewandt sind, erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf. R<sub>w,ext</sub>) der Außenbauteile ist der Tabelle zu entnehmen:

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R <sub>w,ext</sub> der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büroräume (falls vorhanden)
III	61 - 65	35	30

**Tabelle:** Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Tabelle 8; Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen der betroffenen Außenbauteile.

Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

**(3) Außenbauteile**

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Lärmpegel angesetzt werden, d. h. Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe.

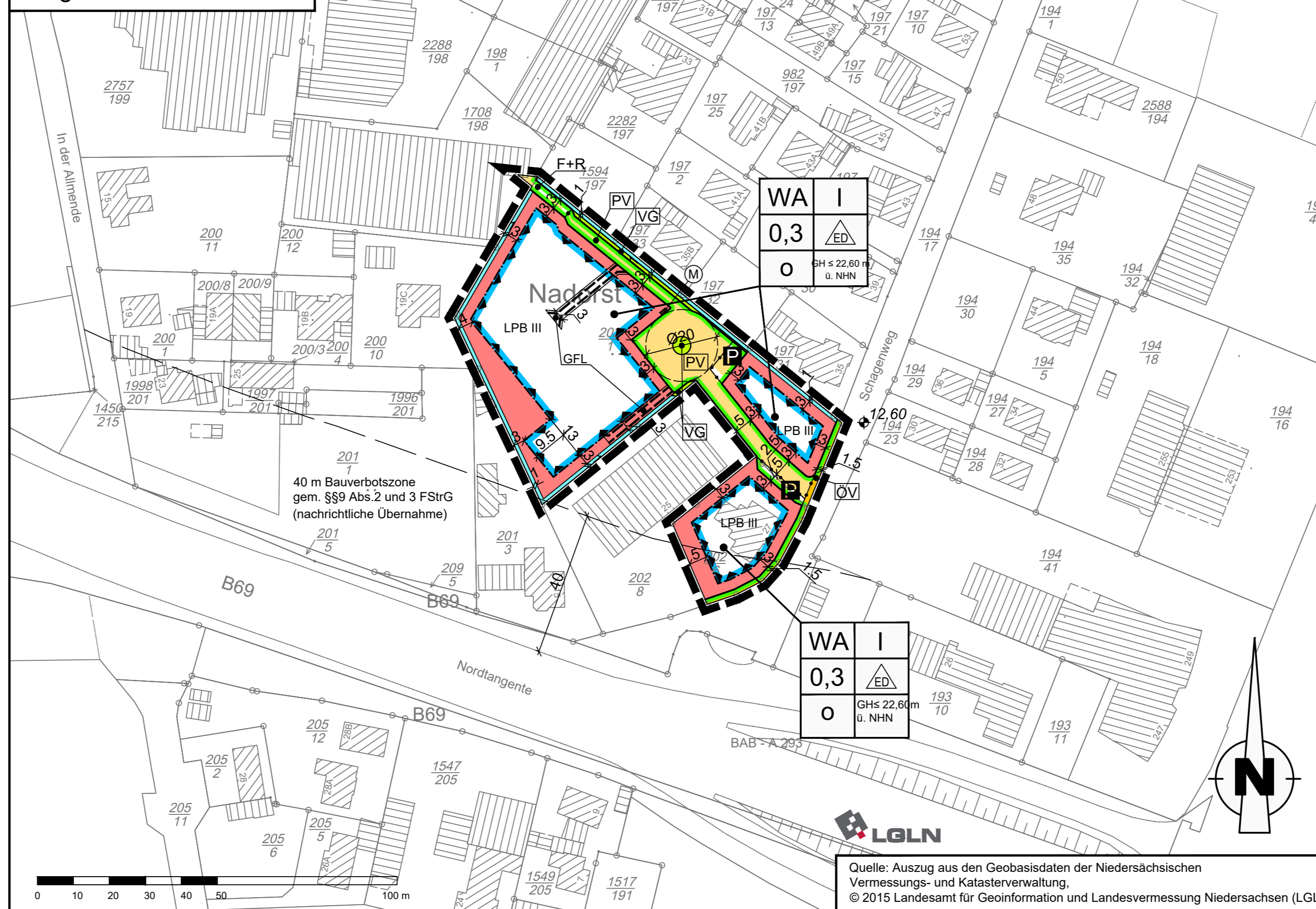
**(4) Schlafräume**

Schlafräume, an deren Fassaden nachts Beurteilungspegel > 45 dB(A) vorliegen, müssen mit schalldämmenden Lüftungssystemen ausgestattet werden, um im Nachtzeitraum eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies gilt für das gesamte Plangebiet.

**(5) Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien**

Bei der Errichtung von Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen) mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) und mehr sind diese mit Abschirmelementen mit einer Höhe von mindestens 2,00 m in Richtung der Verkehrswege (Nordtangente und BAB A 293) zu schützen.

**Es gilt die BauNVO 2017**



**§ 6  
Anpflanzungen**

- Private Stellplatzflächen ab vier Einstellplätze und deren Zufahrten sind mit einer Umpflanzung in Form einer Hecke aus folgenden Arten zu versehen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Für eine Zufahrt und zusätzliche Zugänge darf die Umpflanzung in maximal 6,00 m Breite unterbrochen werden. Die Mindestbreite der Hecke muss 0,50 m betragen, die Mindesthöhe 1,00 m.

**§ 7  
Bisherige Festsetzungen**

- Die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne N-580 und N-809 sowie die Festsetzungen des Fluchtlinienplanes N-212 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, 13.06.2019

gez. Jürgen Krogmann  
Oberbürgermeister

L.S.

- Vervielfältigungsvermerke  
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Ohmstedt 21  
Maßstab: 1:1.000  
Erläuterungsvermerk: Die Verwertung für nichtigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5) am: 01.08.1997 AZ: 23056 / ALK.BEZ.SCHL. 34010

- Planunterlage  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
2015  
LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.12.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg (Oldb), den 18.03.2019  
LGLN, Regionaldirektion Oldenburg Cloppenburg  
Katasteramt Oldenburg

Siegel L.S. gez. Arndt  
Unterschrift

- Der Bebauungsplan N-826 wurde ausgearbeitet von:  
NWP Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
gez. D. Janssen  
Unterschrift

- Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 20.06.2016, die Aufstellung des Bebauungsplanes N-826 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.06.2016, ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Oldenburg (Oldb), den 13.06.2019  
gez. Krogmann  
Oberbürgermeister

- Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 23.04.2018, dem Entwurf des Bebauungsplanes N-826 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.04.2018, ortsüblich bekannt gemacht: 12-275-001  
Der Entwurf des Bebauungsplanes N-826 und die Begründung haben vom 03.05.2018, bis 04.06.2018, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Oldenburg (Oldb), den 13.06.2019  
gez. Krogmann  
Oberbürgermeister

- Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan N-826 (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.02.2019, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Oldenburg (Oldb), den 13.06.2019  
gez. Krogmann  
Oberbürgermeister

- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Oldenburg (Oldb), den  
gez. Jürgen Krogmann  
Oberbürgermeister

- Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 21.06.2019 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan N-826 ist damit rechtsverbindlich.  
Oldenburg (Oldb), den 28.06.2019  
gez. Naderi  
Unterschrift

Oldenburg (Oldb), den 28.06.2019  
L.S.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	HINWEISE
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
Allgemeines Wohngebiet	<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
0,3 Grundflächenzahl	<b>Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)</b> vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie aufzählige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441-799-2120 unverzüglich gemeldet werden.
o Offene Bauweise	Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	<b>Das Plangebiet ist durch Verkehrstärm von der BAB 293 sowie der B 69 vorbelastet. Gegenüber dem Straßenbaualsträger der BAB 293 sowie der B 69 können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.</b>
GH = 22,60 m ü. NHN	<b>Das Gebiet der Stadt Oldenburg war im Zweiten Weltkrieg Ziel mehrer Luftangriffe. Das Vorhandensein von unentdeckten Kampfmitteln im Erdreich innerhalb des gesamten Plangebiets ist deshalb grundsätzlich nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bombenblingänger, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.</b>
Baugrenze	<b>Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Planungsamt der Stadt Oldenburg eingesehen werden.</b>
überbaubare Fläche	
nicht überbaubare Fläche	
Private Verkehrsfläche	
Öffentliche Verkehrsfläche	
Straßbegrenzungslinie	
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung: Parkfläche	
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	
Private Grünfläche	
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	
Wasserfläche	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger	
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Bauverbotszone (40m) nachrichtliche Übernahme	
Höhenbezugspunkt über Normalhöhennull	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Müllsammelstelle	

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

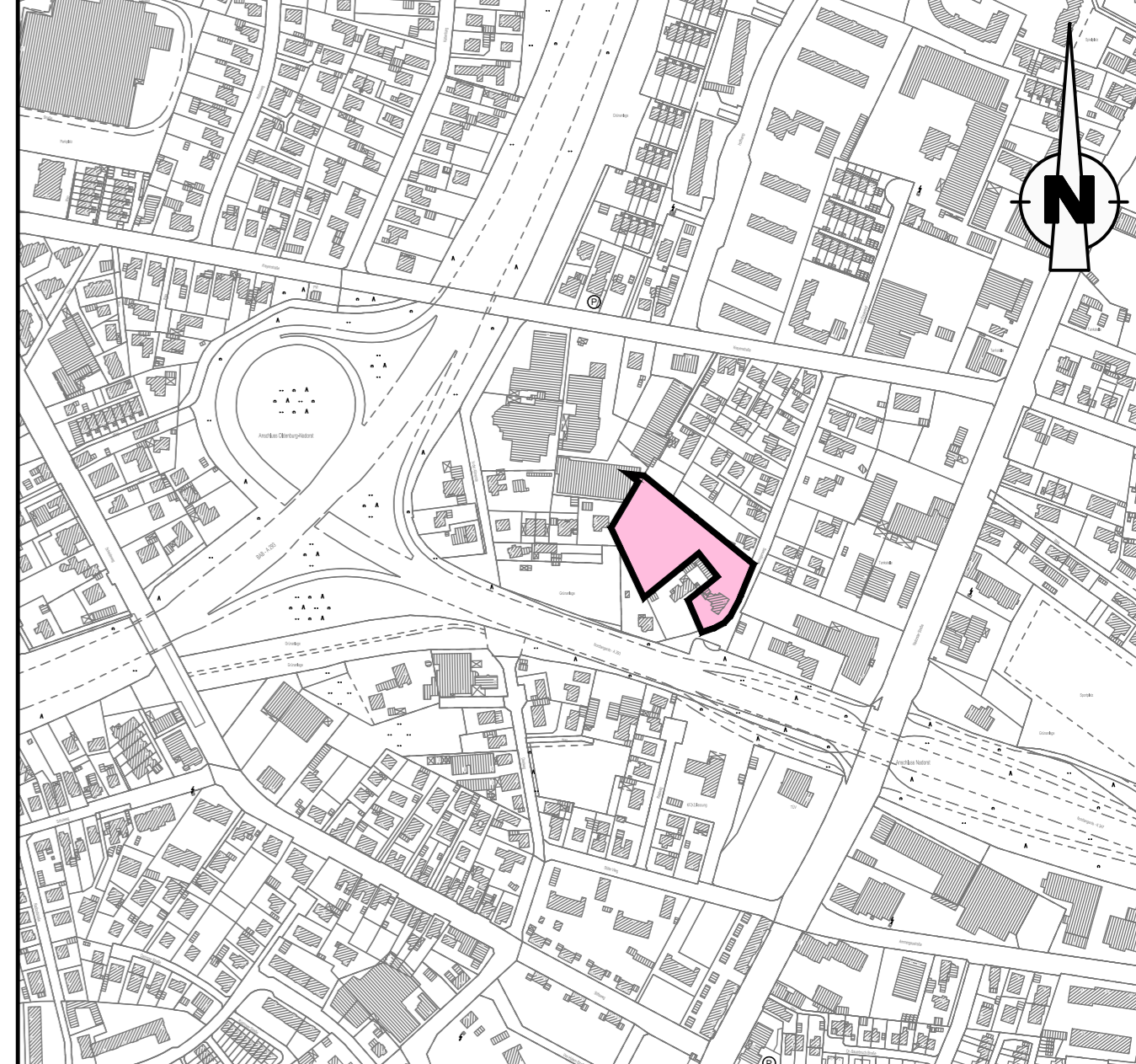
- Bauliche Anlagen längs der Bundesstraße B69 in einer Entfernung bis zu 40 m zur Errichtung erheblichen Änderung oder andersartiger Nutzung bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten und den baulichen Anlagen gleich (§ 9 Abs. 6 FStrG).

**DARSTELLUNGEN**

LPB III	Lärmpegelbereich
---------	------------------

**STADT OLDENBURG (Oldb)  
DER OBERBÜRGERMEISTER  
Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung**

**ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000**



RECHTSVERBINDLICH AB : 21.06.2019

**BEBAUUNGSPLAN N-826  
(Schagenweg)**

mit örtlichen Bauvorschriften  
 ja  nein M. 1:1000