

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 (NÖRDLICH ZIEGELWEG / ÖSTLICH WILDENLOHSDAMM) "WOHN PARK AM ZIEGELWEG"

TEIL A



GRUNDSTÜCK VORHABENTRÄGER	
W *	TH =
2 WE	4,00 m
I	FH =
	8,50 m

W *		TH =
2 WE		4,00 m
I		FH =
		8,50 m

WA	ZWE
I	E/D

PLANZEICHNUNG

## PLANZEICHNERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

- W\*** Zul. sind nur Wohngebäude mit Beschränkung der Zahl der Wohneinheit/Gebäude
- WA** Zul. sind nur Wohngebäude mit Beschränkung der Zahl der Wohneinheit/Gebäude gem. § 4 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

- I** Ein Vollgeschöf ist zulässig
- TH=4,00 m** max. Traufhöhe
- FH=8,50 m** max. Firsthöhe

### Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze Hauptanlagen
- Baugrenze Nebenanlagen

### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (sh. Straßenprofile)
- Straßenbegrenzungslinie
- verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten des Flurstückes 311/45 oder Teilen daraus
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit

### Grünordnerische Festsetzung

- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### RRB Regenrückhaltebecken

- Sonstige Planzeichen
- Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Geplante Wohngebäude mit Typenangabe (z.B. E1 - E3, sh. Haustypenkatalog)

### Hinweise

- Maßketten in Meter
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer z.B.: 883/75

### Hinweise

- Höhenpunkte
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude

### 5.02 Höhenpunkte

- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude

### Nachrichtliche Übernahme

- Bäume gem. Baumschutzsatzung der Stadt Oldenburg vom 25.07.1997
- Baum unterliegt nicht mehr der Baumschutzsatzung der Stadt Oldenburg vom 25.07.1997

MAßSTAB 1:500

MAßSTABLEISTE (in m):



## Präambel

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb.) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 als Satzung beschlossen.

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den textlichen Festsetzungen (Teil A), die Projektbeschreibung (Teil B), sowie die Begründung (Teil C).

## Textliche Festsetzungen

### § 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt die Flurstücke 883/75, 889/75, 311/75 und 310/75, der Flur 8, der Gemarkung Eversen. Der Geltungsbereich liegt östlich des Wildenlohsdamm sowie nördlich am Ziegelweg und umfaßt 1,3567 ha. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich auf dem Flurstück 883/75.

### § 2.1 Art der baulichen Nutzung - Vorhaben- und Erschließungsplan

Es wird ein Wohngebiet (WA\*) festgelegt, wobei nur Wohngebäude mit 1 - 2 Wohneinheiten zulässig sind.

### § 2.2 Art der baulichen Nutzung - einbezogene Flurstücke

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgelegt, wobei nur Wohngebäude mit 1 - 2 Wohneinheiten zulässig sind. Die in § 4 (3) BauNVO ausgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

### § 3 - Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss beschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich durch die Festlegungen der maximalen Traufhöhen = 4,00 m und der max. Firsthöhen = 8,50 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Traufhöhen/Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg), gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mittig von der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

### § 4 - Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

### § 5 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen.

### § 6 - Grünanlage/Regenrückhaltebecken

Die im Grünordnungsplan näher erläuterten Maßnahmen bestehen im Grundsatz aus:

- Schutz des vorhandenen Baumbestandes
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anlage eines Regenrückhaltebeckens
- Versicherungsmaßnahmen für Regenwasser
- Pflanzung von 8 Stieleichen entlang des Ziegelweges
- Teilbereiche des Flurstückes Nr. 829/1 werden als extensive Fluchtweide umgewandelt

Innerhalb der Grünanlage sind 2 standortgerechte Bäume zu pflanzen.

### Folgende Arten

- Stieleiche Quercus robur
- Winterlinde Tilia cordata

sollen in der Mindestqualität Hochstamm, erwählter Stand 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16 - 18cm Stammumfang, gepflanzt werden.

### Hinweis

Soweit in den textlichen Festsetzungen sowie in der Planzeichnerklärung keine speziellen Regelungen getroffen sind, gelten die Vorschriften der Baumutzungsverordnung (BauMVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Oldenburg, den 19.05.1998

gez. Dr. Jürgen Poeschel (Oberbürgermeister) L.S.

## Verfahrensvermerke

Die Plangrundlage wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieurbüro Dipl.-Ing. H. Wegner ausgearbeitet. Die Übereinstimmung der Darstellung der bestehenden Grundstücke, Gebäude und Bepflanzungen gem. Stand Nov. 1996 wird bescheinigt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Oldenburg wurde ausgearbeitet vom Architektur- und Ingenieurbüro Uwe-Heyko Donath, freischaffender Architekt VFA, Friedrich-Röder-Straße 1, 26135 Oldenburg. Tel.: 04 41/9 24 81-0, Fax: 04 41/9 24 81-23

Der Rat der Stadt Oldenburg hat in seiner Sitzung am 20.05.1997 den Einleitungsbeschuß für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Oldenburg beschlossen. Der Einleitungsbeschuß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 18.05.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Oldenburg hat in seiner Sitzung am 25.11.1997 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Oldenburg und der Begründung mit der Projektbeschreibung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Oldenburg und die Begründung mit der Projektbeschreibung haben vom 29.12.1997 bis 30.01.1998 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. Kartengrundlage, Liegenschaftskarte Flurstücke 883/75; 889/75; 311/75 und 310/75, Flur 8, Gemarkung Eversen, M.: 1:500.

Die Planungsentwurf entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom „DZ.11.1998“). 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.

Der Rat der Stadt Oldenburg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Oldenburg nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) nach BauGB in seiner Sitzung am „19.05.1998“, als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am „19.05.1998“ im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Oldenburg ist damit am „19.05.1998“ rechtsverbindlich geworden.

Oldenburg, den

Öffentlich bestellter Vermessungsing. Wegner

Oldenburg, den 11.03.1998

gez. Uwe-Heyko Donath  
Architekturbüro Uwe-Heyko Donath  
U.-H. Donath

Oldenburg, den 19.06.1997

gez. Schutte  
Stadtbaaurat

Oldenburg, den 03.02.1998

gez. Schutte  
Stadtbaaurat

Oldenburg, den 10.07.1998

gez. H. Wegner L.S.  
Öffentlich bestellter Vermessungsing. Wegner

Oldenburg, den 19.05.1998

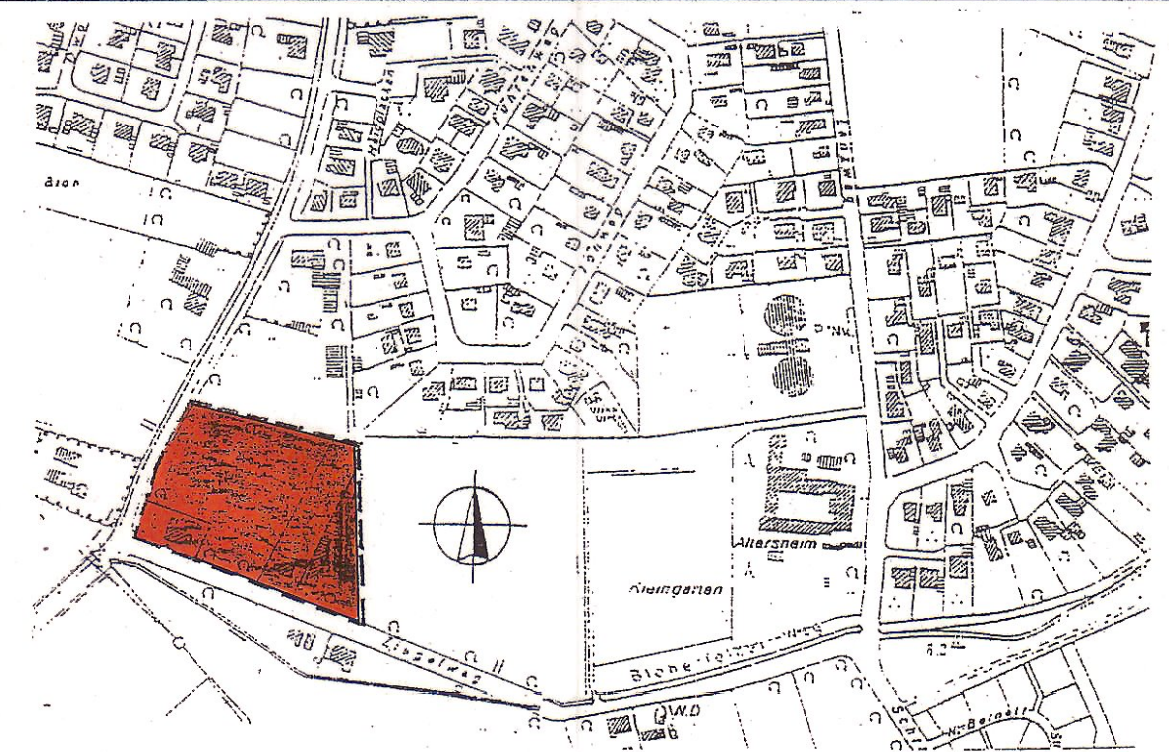
gez. Schutte  
Stadtbaaurat

Oldenburg, den 03.07.1998

gez. Diers  
Unterschrift

## STADT OLDENBURG (Oldb.)

DER OBERBÜRGERMEISTER



MAßSTAB 1:5000

ÜBERSICHTSPLAN

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 (NÖRDLICH ZIEGELWEG / ÖSTLICH WILDENLOHSDAMM) "WOHN PARK AM ZIEGELWEG"

VORHABENTRÄGER: RESSL-IMMOBILIEN UND HANDELSGESELLSCHAFT mbH

AMMERGAUSTRASSE 123 A  
26129 OLDENBURG  
TEL: 04 41 / 9 33 90-0  
FAX: 04 41 / 9 33 90-11

AUFTRAGNEHMER:  
ARCHITEKTUR-INGENIEURBURO  
UWE-HAYKO DONATH  
FREISCHAFFENDER ARCHITECT VFA

FRIEDRICH-RÖDER-STR.1 OTTO-SCHMIEDT-STR.39 BREESENERSTRASSE 4 SUDPROMENADE 4  
D-26135 OLDENBURG D-94179 LEPTZIG D-18299 LAAGE D-19926 LUCKAU  
AKSEL.NR.:6998 AKSEL.NR.:2178-0310 AKSEL.NR.:145-93 AKBA:7478-93-1-A  
TEL.:0441 / 9 24 81-0 TEL.:0341 / 4 41 60 72 TEL.:03 84 58 / 2 13 34 TEL.:0 35 44 / 35 99  
FAX:0441 / 9 24 81-23 FAX:0341 / 4 41 60 72 FAX:03 84 58 / 2 13 35 FAX:0 35 44 / 35 99

STAND SEPT. 1997