Die Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung enthält folgenden Hinweis:

Es ist davon auszugehen, daß die Festsetzung einer Baugrenze 5 m von der Grenze, auf der sich eine geschützte Wallhecke befindet, in der Regel zu einer Beeinträchtigung des Wachstums der Bäume und Sträucher auf der Wallhecke führen wird. Als Mindestmaß muß bei eingeschossiger Bauweise ein Abstand von 7 m angenommen werden, wenn die Wallheckenmitte die Grenze bildet. Voraussetzung für die Erhaltung des Wachstums der Wallhecke ist, daß keine Baumaßnahmen in dem Trauf- und Wurzelbereich der Wallheckenpflanzen - und dazu gehören auch die einzelnen Großbäume - vorgenommen werden. In einigen Fällen unterschreiten die festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplanes diese Mindestabstände, sie stehen daher grundsätzlich nicht mit den naturschutzrechtlichen Regelungen des § 33 NNatG im Einklang. Ist in einem eventuellen möglichen Einzelfall eine Bebauung im Schutzbereich ohne Beeinträchtigung der Wallhecke dennoch möglich, so ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 33 (4) NNatG hierfür Voraussetzung.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle v. 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht v. 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229), hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan W-235 I, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziff. 1 - 3 und 5 BauNVO nicht zulässig.

Die Anlagen gemäß § 4 (2) Ziff. 3 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet 2 dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

§ 2

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Tiefe bis zu 5,00 m und entlang der Wallhecke im südlichen Planbereich in 5,0 m Breite Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 12 bzw. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

§ 3

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft, insbesondere der Bebauungsplan Nr. 235 und die Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 348, soweit sie von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

Oldenburg, den 20.5.1985

gez. Niewerth
Oberbürgermeister

L.S.

gez. Wandscher
Oberstadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

● VERWENDETE PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR — Reine Wohngebiete
- ● WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- MK — Kerngebiete
- GE — Gewerbegebiete
- GI — Industriegebiete
- SO — Sondergebiete
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen
  - Schule

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- ● GRZ — Grundflächenzahl
- ● GFZ — Geschoßflächenzahl
- BMZ — Baumassenzahl
- ● Z — Zahl der Vollgeschosse
- z. B. Z III — als Höchstgrenze
- z. B. Z III-V — als Mindest- u. Höchstgrenze
- z. B. Z (III) — zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ● ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- a — abweichende Bauweise (siehe Satzungstext)
- S — Sonderbauweise: Gebäudelängen über 50 m zulässig. Abstände regeln sich nach § 7 NBauO
- ● Baugrenze
- ● Baulinie
- ● nicht überbaubare Grundstücksflächen

VERKEHRSFLÄCHEN

- ● Straßenbegrenzungslinie
- ● Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb der öffentl. Verkehrsfl. dargestellten Teileinrichtungen (Fahrbahnen, Gehwege und dergl.) sind unverbindliche Eintragungen, sie dienen nur zur Erläuterung der Planung und sind nicht Bestandteil der Festsetzungen.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:

- V — Verkehrsgrünflächen
- P — öffentliche Parkflächen
- verkehrsberuhigte Bereiche
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SONSTIGE FLÄCHEN

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:
- Trafo

- ● öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- ● Spielplatz
- Ballspielplatz

- Wasserflächen
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  Die Pflanzflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauernd zu unterhalten.
- anzupflanzende Bäume
- ● zu erhaltende Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.

Zweckbestimmung:
- St — Stellplätze
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Ga — Garagen
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der angeschlossenen Grundstücke
- ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- ● Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- GW — Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, z. B. Schutzgebiet für Grund- u. Quellwassergewinnung
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Ü — Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- L — Landschaftsschutzgebiet
- ● Wallhecke gem. § 33 Nds. Naturschutzgesetz
- Bahnanlagen
- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg (Oldb) Abt 612.

gez. Zillich
Amtsleiter

gez. Schutte
Stadtbaurat

Bearbeitet: Ha.
Gezeichnet: Ochm.
Abt.-Leiter Geprüft: gez. Breitkopf

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: 8
Maßstab: 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Oldenburg
am: 14.12.84 Az.: VP 2/85

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.12.84).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg (Oldb), den 24.5.85
Katasteramt Oldenburg

gez. Blom
Ltd. Vermessungsdirektor

L.S.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.6.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes W-235 I beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 22.6.1984 ortsüblich bekanntgemacht.

gez. Schutte
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.12.1984 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.12.1984 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 2.1.85 bis 1.2.85 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Oldenburg (Oldb), den 4.2.1985

gez. Schutte
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.5.85 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 2 a Abs. 7 BBauG wurde vom 29.3.85 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 16.4.85 gegeben.

Oldenburg (Oldb), den 20.5.85

gez. Schutte
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan ~~nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG~~ in seiner Sitzung am 20.5.1985 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 20.5.1985

gez. Schutte
Stadtbaurat

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde Bezirksregierung Weser-Ems (Az.: 3091-21102-03000/2351) vom heutigen Tage ~~unter Auflagen / mit Maßgaben~~ gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt ~~/ teilweise genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.~~

Oldenburg (Oldb), den 23. AUG. 1985

Genehmigungsbehörde Bezirksregierung Weser-Ems

i.A. gez. Giebe
Unterschrift

L.S.

Der Rat der Stadt ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Oldenburg (Oldb), den .....

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 20.9.85 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 20.9.85 rechtsverbindlich geworden.

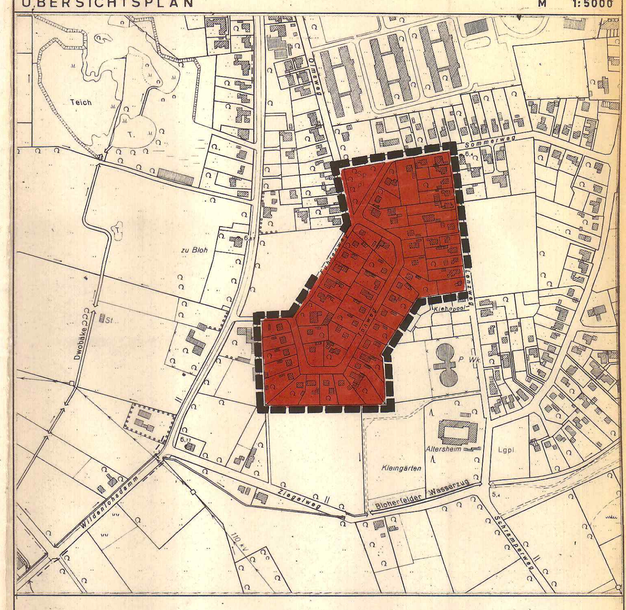
Oldenburg (Oldb), den 20.9.85

i.A. gez. Jelken

STADT OLDENBURG

DER OBERSTADTDIRETOR
STADTPLANUNGSAMT, ABTEILUNG 612

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



RECHTSVERBINDLICH AB: 20.9.1985

BEBAUUNGSPLAN W-235 I

M = 1 : 1000

Tonweg