Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 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 der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch 4. Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung vom 16.02.1983 (Nds. GVBl. S. 63), i. V. mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.06.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch 3. Verordnung zur Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 22.12.1982 (Nds. GVBl. S. 545) 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-278, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

§ 1

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

Die Bestimmungen des § 4 Abs. (2) Ziff. 2 und die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. (3) Ziff. 1 - 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(2) Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

Die Bestimmungen des § 4 Abs. (3) Ziff. 5 u. 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein weiteres Geschoß zugelassen werden. Dieses Vollgeschoß ist nur innerhalb eines geneigten Dachraumes zulässig. Die Grund- und die Geschoßflächenzahl dürfen dabei nicht überschritten werden.

Mit der Ausnahmegenehmigung können von der Baugenehmigungsbehörde bezüglich der Baugrenzen, der Grenzabstände und der Stellung der Gebäude erhöhte Anforderungen gestellt werden.

§ 3

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen - Straßen und Wohnwege - mit Ausnahme der Fuß- und Radwegverbindungen sind in einer Tiefe bis zu 5,00 m Garagen nicht zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen zum Schutze der erhaltenswerten Bäume sind Nebenanlagen (§ 14), Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie alle nach der NBauO auf solchen Flächen zulässigen Nutzungen unzulässig.

Hinweis:
Zwischen Verkehrsfläche und Garagentor muß der Stauraum mindestens 5,00 m betragen.
Dies gilt auch für die Bereiche des Bebauungsplanes, für die an den Verkehrsflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer geringeren Tiefe als 5,00 m festgesetzt sind.

§ 4

Einfriedungen auf den Grundstücken unmittelbar entlang den Straßen und Wohnwegen sind bis zu einer Höhe von max. 0,60 m als geschlossene Zäune und Mauern und bis zu einer Höhe von max. 0,90 m über der öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg) als durchlässige Zäune zulässig. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für lebende Hecken und Grünpflanzungen.

§ 5

Für die allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) wird festgesetzt:

(1) Die Fußbodenhöhe des I. Vollgeschosses (Erdgeschoß) darf nicht höher als 0,50 m über der nächstgelegenen Verkehrsfläche, Oberkante Gehweg (öffentliche oder Gemeinschaftsfläche), gemessen mitten vor der Straßenansicht an der Grundstücksgrenze, liegen.
Ausnahmsweise können für Teile des I. Vollgeschosses - max. 40 % - Fußbodenhöhen bis 1,20 m über der Verkehrsfläche im o. g. Sinne zugelassen werden.

(2) Die maximale Gebäudehöhe einer baulichen Anlage mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse Z I darf 9,0 m bei geneigtem Dach und 3,50 m bei Flachdachhäusern und mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse Z II darf 9,50 m mit einschließlich geneigtem Dach (die Traufhöhe darf 6,00 m nicht überschreiten) über Oberkante Verkehrsfläche im o. g. Sinne nicht überschreiten.

~~§ 6~~

~~(1) Bei der Anlegung von Einstellplätzn ist ein Abstand von mind. 1,50 m von der Grenze zum Nachbargrundstück einzuhalten. Diese Fläche ist mind. 1,50 m hoch dicht zu bepflanzen.~~

~~(2) Bei Zu- und Abfahrten beispielsweise zu rückwärtigen Grundstücken, Einstellplätzen und Garagen ist ein Abstand von mind. 1,00 m von der Grenze zum Nachbargrundstück einzuhalten. Diese Fläche ist mind. 1,50 m hoch dicht zu bepflanzen. Dies gilt nicht, wenn eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit den Nachbarn angelegt wird,~~

~~(3) Ausnahmsweise können geringere Abstände zugelassen werden, wenn die Einhaltung der nach Abs. (1) und (2) geforderten Abstände aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung nicht möglich ist.~~

nicht genehmigt

BEZIRKSREGIERUNG WESER-EMS 109

§ 7

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 8

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb) 18. JUNI 1984

Erster Bürgermeister ~~Oberbürgermeister~~ — Stadt Oldenburg (Oldb) — Oberstadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg (Oldb) Abt. 612. Amtsleiter [Unterschrift] Bearbeitet: Böhmann Kapels / Jahn Gezeichnet: 15.06.1984 Stadtbaurat [Unterschrift] Abt.-Leiter Geprüft: [Unterschrift]	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.01.1976 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W-278 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am — ortsüblich bekanntgemacht. [Unterschrift] Stadtbaurat
Vervielfältigungsvermerke Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: 3 Ev. Maßstab: 1:1000 Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Oldenburg am: 8.8.1982 Az.: VP 59/81	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 6.02.1984 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 10.02.1984 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.02. bis 19.03.1984 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen. Oldenburg (Oldb), den 18.06.1984 [Unterschrift] Stadtbaurat
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.11.1981). 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 26.7.1984 Katasteramt Oldenburg [Siegel: Katasteramt Oldenburg] i.V. [Unterschrift] Oberrat ~~Ltd.~~ Vermessungsdirektor	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.06.1984 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 14.05. Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 21.05.1984 gegeben. Oldenburg (Oldb), den 18.06.1984 [Unterschrift] Stadtbaurat
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 18.06.1984 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen. Oldenburg (Oldb), den 18.06.1984 [Unterschrift] Stadtbaurat	
Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde Bezirksregierung Weser-Ems (Az.: 309.1-21102-03000/278) 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 12. NOV. 1984 Genehmigungsbehörde Bezirksregierung Weser-Ems [Siegel: Bezirksregierung Weser-Ems 109] I.A. [Unterschrift] Unterschrift	
Der Rat der Stadt ist ~~den in der Genehmigungsverfügung~~ vom 12.11.84 (Az.: s.o.) ~~aufgeführten Auflagen/ Maßgaben~~ in seiner Sitzung am 21.01.85 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 21.01.85 [Unterschrift] Stadtbaurat	Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 01.02.85 im Amtsblatt Nr. 5 für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.02.85 rechtsverbindlich geworden. Oldenburg (Oldb), den 01.02.85 I.A. [Unterschrift]

Planunterlage VP 59/1981 Maßstab 1: 1000
Angefertigt nach den Flurkarten des Katasteramts Oldenburg
Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach Rd Erl. d. Nds MS. v. 31.10.80 Nr. 21. 2.7

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

SONSTIGE FLÄCHEN

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

Zweckbestimmung:
- Trafo
- ● öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:
- Parkanlage-Grünanlage
- 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.
- ● zu erhaltende Bäume nicht überbaubare Flächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- ● Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
- ● zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke
- ● Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes und Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise innerhalb eines Baugebietes
- ● Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

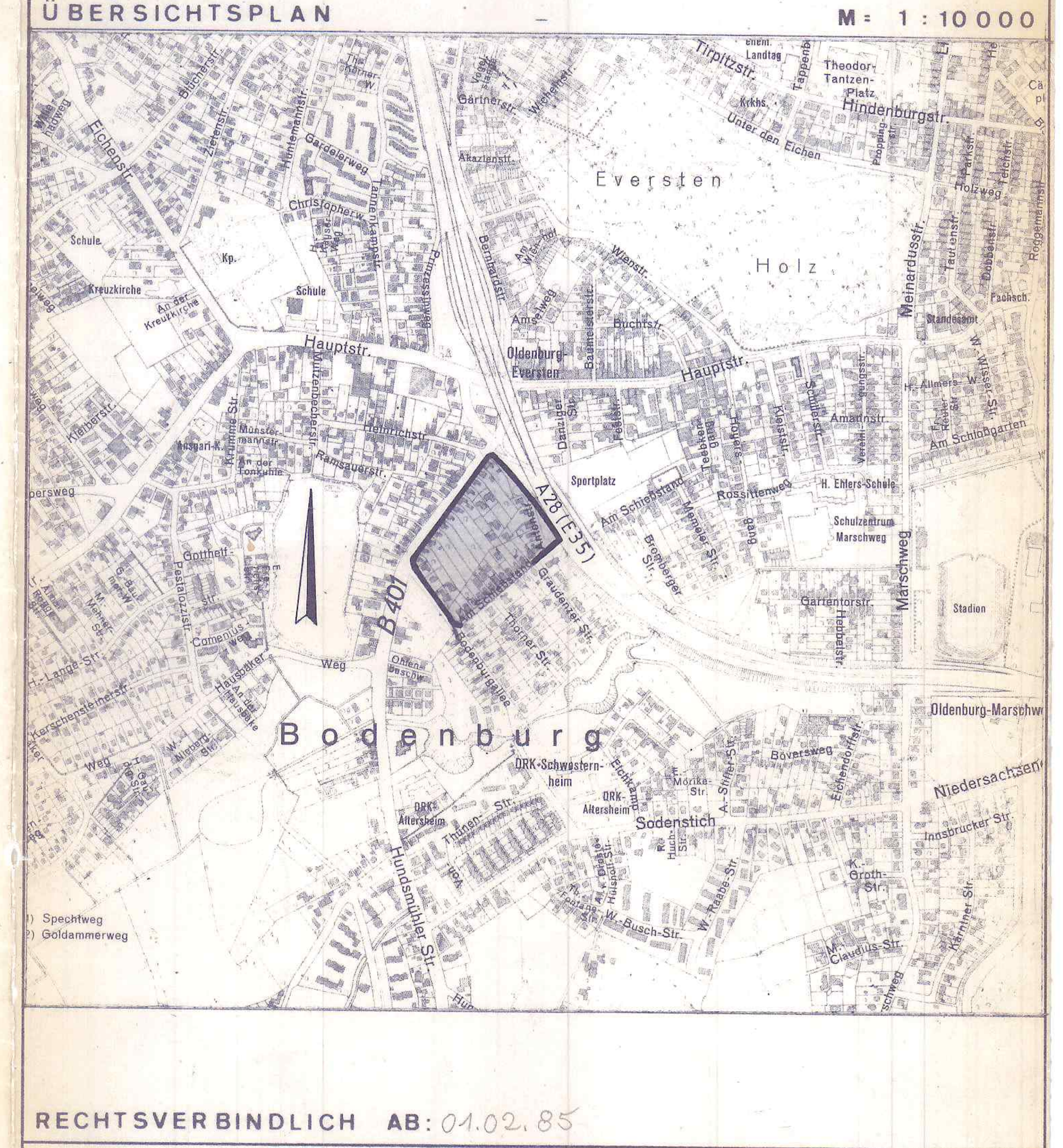
- GW — Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, z. B. Schutzgebiet für Grund- u. Quellwassergewinnung
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Ü — Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- L — Landschaftsschutzgebiet
- ● Oberirdische Gewässer -Wzg. Nr. 500/01-
- Bahnanlagen
- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

STADT OLDENBURG

DER OBERSTADTDIREKTOR

STADTPLANUNGSAMT, ABTEILUNG 612

ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 10000



RECHTSVERBINDLICH AB: 01.02.85

BEBAUUNGSPLAN W-278

M = 1 : 1000

Hundsmühler Straße / Am Schießstand