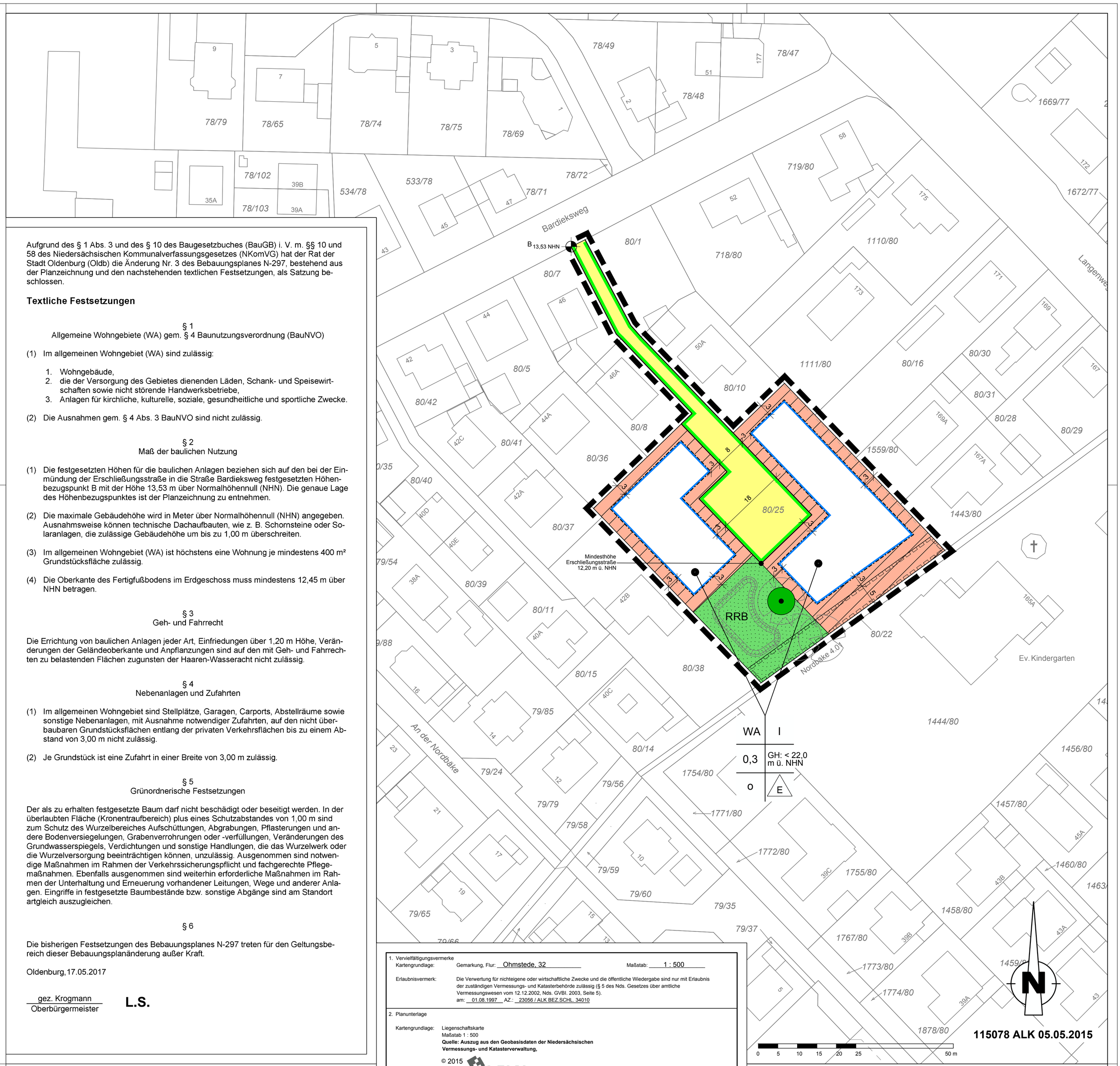


Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes N-297, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Textliche Festsetzungen

§ 1
Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

(1) Die festgesetzten Höhen für die baulichen Anlagen beziehen sich auf den bei der Einmündung der Erschließungsstraße in die Straße Bardieksweg festgesetzten Höhenbezugspunkt B mit der Höhe 13,53 m über Normalhöhennull (NHN). Die genaue Lage des Höhenbezugspunktes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

(2) Die maximale Gebäudehöhe wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegeben. Ausnahmsweise können technische Dachaufbauten, wie z. B. Schornsteine oder Solaranlagen, die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überschreiten.

(3) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist höchstens eine Wohnung je mindestens 400 m² Grundstücksfläche zulässig.

(4) Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss muss mindestens 12,45 m über NHN betragen.

§ 3
Geh- und Fahrrecht

Die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art, Einfriedungen über 1,20 m Höhe, Veränderungen der Geländeoberkante und Anpflanzungen sind auf den mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Haaren-Wasseracht nicht zulässig.

§ 4
Nebenanlagen und Zufahrten

(1) Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Garagen, Carports, Abstellräume sowie sonstige Nebenanlagen, mit Ausnahme notwendiger Zufahrten, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der privaten Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 3,00 m nicht zulässig.

(2) Je Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von 3,00 m zulässig.

§ 5
Grünordnerische Festsetzungen

Der als zu erhalten festgesetzte Baum darf nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche (Kronentraufbereich) plus eines Schutzabstandes von 1,00 m 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. Ebenfalls ausgenommen sind weiterhin erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände bzw. sonstige Abgänge sind am Standort artgleich auszugleichen.

§ 6

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes N-297 treten für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung außer Kraft.

Oldenburg, 17.05.2017

gez. Krogmann
Oberbürgermeister

L.S.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- überbaubare Grundstücksflächen / nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,3 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse
- GH — Gebäudehöhe max. ü. NHN
- o — offene Bauweise
- E — nur Einzellhäuser zulässig
- Baugrenze
- private Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Grünfläche
- RRB — Regenrückhaltebecken
- zu erhaltende Bäume
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Haaren-Wasseracht, eine Aufhöhung ist nicht zulässig

DARSTELLUNGEN

- zu erhaltender Graben
- B — Höhenbezugspunkt über NHN an der Einmündung der Erschließungsstraße in den Bardieksweg

HINWEISE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg eingesehen werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällig Bodenverfärbungen und Steinkonzentration, 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.
  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.
- Vorhandene Gräben sind zu erhalten. Jegliche Veränderungen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

1. Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Ohmstede, 32 — Maßstab: 1 : 500
Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe 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

2. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 05.05.2015).
Oldenburg (Oldb), den 02.05.2017
Fachdienst Geoinformation und Statistik der Stadt Oldenburg (Oldb)
L.S. Siegel — gez. Arndt Unterschrift

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung - der Stadt Oldenburg (Oldb):
Bearbeitet: Be.
Gezeichnet: Br. 24.08.2016 — Geprüft: gez. Ch. Festersen (Fachdienstleiter) — gez. Wicherts (Amtsleiterin)
Geändert: Br. 31.01.2017

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 30.11.2015 die Aufstellung der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes N-297 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 29.12.2016 bis 03.02.2017 gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Oldenburg (Oldb), den 09.05.2017
gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

6. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am _____ den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
6. a*) Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden wurde im Sinne von § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.
6. b*) Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Oldenburg (Oldb), den _____
Stadtbaurätin
*) Nichtzutreffendes streichen

7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB), nach Prüfung der Stellungnahmen, in seiner Sitzung am 27.03.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 09.05.2017
gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

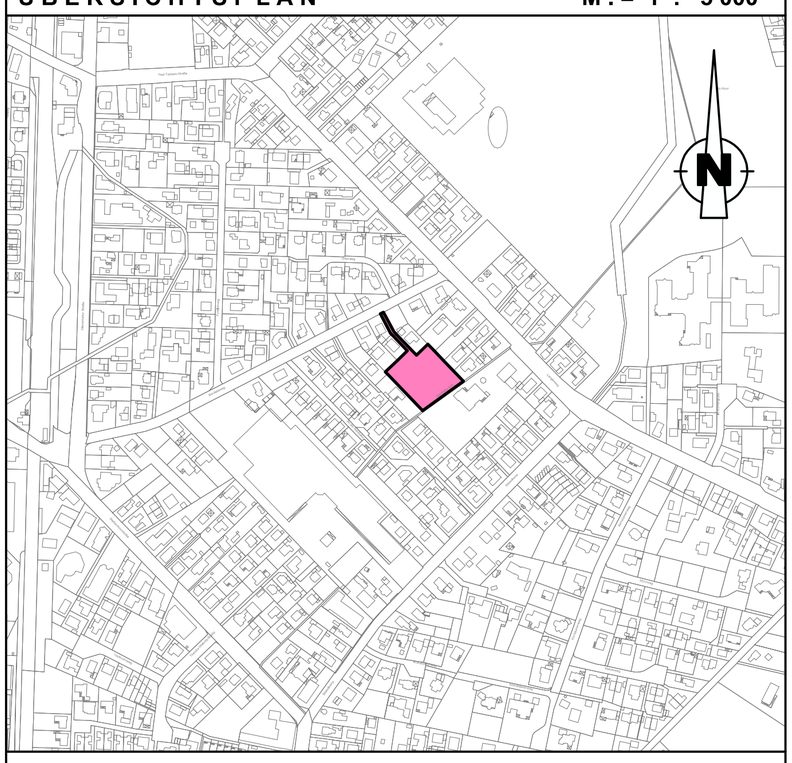
8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Oldenburg (Oldb), den 17.05.2017
gez. Krogmann
Oberbürgermeister
L.S.

9. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 26.05.2017 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb), den 12.06.2017
gez. Naderi
Unterschrift

STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5 000



RECHTSVERBINDLICH AB: 26.05.2017

Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes N-297
(Langenweg/Bardieksweg)

mit örtlichen Bauvorschriften
☐ ja ☒ nein

M.=1:500

841 x 594