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 in 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 von 16.02.1983 (Nds. GVBl. S. 63), i. V. mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) von 19.06.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch 3. Verordnung zur Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes von 22.12.1982 (Nds. GVBl. S. 545) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. von 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan W-306, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

§ 1

Art der baulichen Nutzung

(1) Im reinen Wohngebiet (WR) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 nicht zulässig.

(2) Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 2, 3 und 5 der BauNVO nicht zulässig.

(3) Im Mischgebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 der BauNVO nicht zulässig.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 und im reinen Wohngebiet WR 2 kann bei Reihenhäusern die Geschoßflächenzahl bei den zwischen zwei Endhäusern liegenden Gebäuden um jeweils 0,1 erhöht werden.

§ 3

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die entlang den Wallhecken festgesetzten 5 m breiten Streifen sind von allen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

§ 4

Einfriedungen

(1) Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 0,60 m, bezogen auf die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, zulässig.

(2) Einfriedungen als Lärm- und Sichtschutzeinrichtungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind in einen Abstand von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer max. Höhe von 1,60 m, bezogen auf die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, zulässig.
Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung ist mit Bäumen und Sträuchern gemäß § 14 NBauO (Niedersächsische Bauordnung) zu bepflanzen und zu unterhalten.

(3) Einfriedungen durch Hecken sind ohne Höhenbegrenzung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

§ 5

Stellplätze und Garagen

(1) Zwischen Verkehrsfläche und Garagen muß der Stauraum mindestens 5,0 m betragen. Dies gilt auch für Bereiche des Bebauungsplanes, wo überbaubare Grundstücksflächen mit einer geringeren Tiefe als 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin festgesetzt werden. Bei parallel zur Straße aufgestellten Garagen ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

(2) Bei verdichteten Wohnformen, wie Reihen- und Mehrfamilienhäusern, können die erforderlichen Garagen und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen bis zu einen Abstand von 2,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden, wenn eine anderweitige Unterbringung auf den Grundstücken nicht möglich ist. In diesen Fällen muß zur Verkehrsfläche hin in voller Länge der Anlagen eine dichte Abpflanzung in 1,0 bis 1,5 m Höhe mit einer Hecke oder sonstigem Grün erfolgen.

Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Garagen und Stellplätzen sind nicht breiter als 4,5 m zulässig.

(3) Im Zusammenhang mit den offenen Pkw-Einstellplätzen sind Bäume anzupflanzen. Für Stellplatzanlagen bis fünf Stellplätze ist ein Baum (= einheimischer Laubbaum, Stammumfang mindestens 25 cm, gemessen 1,0 m über dem Erdboden) in maximal 3,0 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten.

Für Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen ist pro fünf Stellplätze ein weiterer Baum in maximal 3,0 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten.

§ 6

Höhenfestsetzungen

Die First- und Traufenhöhen gelten jeweils über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront. Straßenseitig ist die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite eines Gebäudes.

§ 7

Die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne 131 und 277 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, 20.5.85

gez NIEWERTH
Oberbürgermeister

L.S.

gez WANDSCHER
Oberstadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

O 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 Hochstgrenze
- z. B. Z III V — als Mindest- u. Höchstgrenze
- z. B. Z (III) — zwingend
- FH — Firsthöhe
- TH — Traufhöhe, Gebäudehöhe } siehe § 6 der Satzung

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
- Fuß- und Radweg

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
- Wasserzug, geplant
- Flächen für Aufschüttungen
- Schutzfläche gem. § 9 (1), Zi. 24 BBauG Innerhalb dieser Fläche sind an baul. Anlagen schalldämmende Konstruktionen zum Schutz des angrenzenden WA anzubringen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- siehe § 3 der Satzung
- 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
- 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
- U — 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: BA, 22.08.1984
Gezeichnet:
Abt.-Leiter:
Geprüft: gez BREITKOPF

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.3.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes W-306 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 28.3.1980 ortsüblich bekanntgemacht.

gez SCHUTTE
Stadtbaurat

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: 9
Maßstab: 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Oldenburg
am: 15.9.81 Az.: VP 59/81

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.9.1984 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 21.9.1984 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 1.10. bis 31.10.1984 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.
Oldenburg (Oldb), den 1.11.1984

gez SCHUTTE
Stadtbaurat

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.9.81)
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 20.5.1985 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 17.12. Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 27.12.1984 gegeben.
Oldenburg (Oldb), den 20.5.1985

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: 309.1-21102-03000/306) 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 25.AUG 1986
Genehmigungsbehörde BEZIRKSREGIERUNG WESER-EMS

L.S.

i.A gez WANKE
Unterschrift

Der Rat der Stadt ist den in der Genehmigungverfügung 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

Stadtbaurat

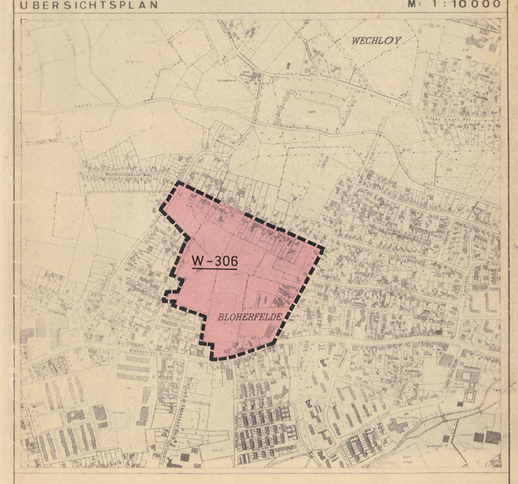
Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 19.9.86 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 19.9.86 rechtsverbindlich geworden.
Oldenburg (Oldb), den 19.9.86

i.A. gez JELKEN

STADT OLDENBURG

DER OBERSTADTDIREKTOR
STADTPLANUNGSAMT, ABTEILUNG 612

ÜBERSICHTSPLAN M: 1:10000



RECHTSVERBINDLICH AB: 19. SEPT. 1986

BEBAUUNGSPLAN W-306

M = 1 : 1000

HARTENSCHER DAMM, BREMERSWEG, HÖRNEWEG.