

Aufgrund der §§ 1 Abs. 1 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 19.09.1976 (RGBl. I S. 2296; hier: S. 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnotwendigkeit v. 03.12.1976 (RGBl. I S. 2281) und durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht v. 06.07.1979 (RGBl. 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 S-314, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestalt, als Satzung beschlossen:

§ 1 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2 Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

1. Allgemeines Wohngebiet (WA 1)
- a) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 4. Stellplätze und Garagen - gemäß § 12 BauNVO,
 5. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO,
 6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.
- b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
 2. Gartenbaubetriebe,
 3. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.
 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 5. Tankstellen.
- c) Die Ausnahmsbestimmungen des § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.
- d) Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind mit heimischen Bäumen zu bepflanzen (5 Stellplätze = 1 Baum). Die erforderlichen Bäume können auch außerhalb der Stellplatzanlage bis zu einer Entfernung von 3 m gepflanzt werden.

2. Allgemeines Wohngebiet (WA 2)
- a) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Stellplätze und Garagen - gemäß § 12 BauNVO,
 4. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO,
 5. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.
- b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Gartenbaubetriebe,
 2. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.
- c) Die Bestimmungen des § 4 Abs. 2 Ziffer 3 sowie Abs. 3 Ziffer 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

3. Reine Wohngebiete (WR 1 und WR 2)
- a) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. Stellplätze und Garagen - gemäß § 12 BauNVO,
 3. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO,
 4. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.
- b) Die Bestimmungen des § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.
- c) Für das WR-2 gilt zusätzlich folgendes:
- Anstelle von Einzel- und Doppelhäusern können Garten- und Atriumhäuser mit folgendem zulässigen Maß der baulichen Nutzung errichtet werden:
- § I ohne Ausnahme, geschlossene Bauweise.
- GRZ = max. 0,6, GFZ = max. 0,6.
- Eine Mischung dieser beiden Gebäudetypen innerhalb einer der beiden baulichen Nutzung durch die Planstraße C 5 getrennt sind, ist unzulässig.

§ 3 Auf die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 15 BauNVO wird hingewiesen.

§ 4 Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergeben sich aus den Festsetzungen in der Planzeichnung.

- § 5
- a) Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Jedoch muß zwischen Verkehrsfläche und Garagentor ein Stauraum von mindestens 5 m eingehalten werden. Bei parallel zur Straße angeordneten Garagen ist zur Straßenebenensungsline ein Abstand von mind. 3 m einzuhalten.
- b) Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in mind. 10 m tiefe mit heimischen Holzern grünerisch zu gestalten und von Baumaßnahmen und Höhenveränderungen (z. B. Aufbühnungen) freizulassen. Nutzholzer, wie Obstbäume, sind erlaubt.
- c) Bei der Anordnung von privaten Stellplätzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind maximale Zufahrtstiefen von 4,50 m zulässig. Der Bereich zwischen Stellfläche und Verkehrsfläche ist mit mind. 1,50 m breiten Abplanzungen (heimische Holzern) zu versehen.

§ 6 Örtliche Bauvorschriften nach der Nds. Bauordnung:

- a) Entlang der Straßen, die als verkehrsberuhigt festgesetzt sind, sind Einfriedigungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m, bezogen auf Oberkante der angrenzenden Straße, zulässig.
- b) Entlang der Nordseite des Sperberwegs und entlang der Ostseite des Bussardwegs (Genossenschaftsweg) sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in mind. 10 m tiefe mit heimischen Holzern grünerisch zu gestalten und von Baumaßnahmen und Höhenveränderungen (z. B. Aufbühnungen) freizulassen. Nutzholzer, wie Obstbäume, sind erlaubt.

- § 7
- a) In Baugebieten, für die in der Planzeichnung eine Ausnahme festgesetzt ist, kann die Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschos erhöht werden, wenn die Grundflächen- und Geschosflächenzahlen nicht überschritten werden und wenn von der in § 2.3 (c) geregelten Möglichkeit, Gartenhof- oder Atriumhäuser zu errichten, nicht Gebrauch gemacht wird. Die Ausnahme besteht in der Zahl der Vollgeschosse gilt nicht für das Gebiet WR 2, wenn Gartenhof- oder Atriumhäuser gewählt werden.
- b) Im Baugebiet WA 2 können bei Reihenhäusern die Grundflächen- und Geschosflächenzahlen für die zwischen zwei Endhäusern gelegenen Wohneinheiten um jeweils 0,1 erhöht werden.
- c) In den Baugebieten WA 2, WR 1 und WR 2 dürfen die Wohngebäude (selbständig benutzbare bauliche Anlagen) jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

§ 8 Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft. Das gilt insbesondere für den Teil des Bebauungsplanes S-317, der von dem Bebauungsplan S-314 überdeckt wird.

§ 9 Die Satzung wird mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechtsverbindlich.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

VERWENDETE PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
WR Reine Wohngebiete	o offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
WA Allgemeine Wohngebiete	o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig a nur Hausgruppen zulässig
MI Mischgebiete	g geschlossene Bauweise a abweichende Bauweise (siehe Satzungstext)
MK Kerngebiete	S Sonderbauweise: Gebäudeteile über 50 m zulässig, Abstände regeln sich nach § 9 BauNVO
GE Gewerbegebiete	
GI Industriegebiete	
Sonderbauflächen	
Flächen für den Gemeinbedarf	
Schule	

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	VERKEHRSFLÄCHEN
GRZ Grundflächenzahl	o Straßenbegrenzungslinie
GFZ Geschosflächenzahl	o Straßenverkehrsflächen
BMZ Baumanzahl	o Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Z Zahl der Vollgeschosse	o Verkehrsgrünflächen
z. B. Z III als Höchstgrenze	o öffentliche Parkflächen
z. B. Z III/V als Mindest- u. Höchstgrenze	o verkehrsberuhigte Bereiche
z. B. Z III als Zwangsgrenze	o Einfahrtbereich
	o Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	o Fuß- und Radweg

SONSTIGE FLÄCHEN	SONSTIGE PLANZEICHEN
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen
Zweckbestimmung: Treflo	St Stellplätze
Abstellfläche für Müllbehälter	Ga Garagen
Grünflächen	GGa Gemeinschaftsgärten
Zweckbestimmung: Parkanlage	Spielfläche
Parkanlage	
Spielfläche (privat)	
Spielfläche (öffentlich)	
Grünanlage (öffentlich)	
Wasserflächen	
Flächen für Aufschüttungen	
Private Grünfläche (grünerische Nutzung)	
Flächen für die Forstwirtschaft	
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
anuzupflanzende Bäume, Standortabdeckung um 3m zulässig zu erhaltende Bäume	

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, z. B. Schutzgebiet für Grund- u. Quellwassergewinnung
Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Überschwemmungsgebiet
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Landschutzgebiet
Bahnanlagen
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg (Oldb), Alt. 112

Beauftragter: *[Signature]* Gesch.: PA

Stadtbaudirektor: *[Signature]* Gesch.: B. J. J.

Vervielfältigungsmerkmale: Flurkartennr. Flur 4/2

Ertragsmerkmal: Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Oldenburg am: 11.11.1983

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bestmöglichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 2.5.1983).

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.8.1983, öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.8.83 bis 28.8.83, gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausliegen.

Oldenburg (Oldb), den 23.8.1983

Oldenburg (Oldb), den 21.11.1983

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.11.1978 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. S-314 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S-314, beschlossen am 15.1.1979, ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.8.1983 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. S-314 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.8.1983, öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.8.83 bis 28.8.83, gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausliegen.

Oldenburg (Oldb), den 23.8.1983

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.11.1983, dem gestellten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 21.11.1983

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Belangen und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 23.11.1983, in der Sitzung vom 19.12.1983 beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 23.11.1983

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (Az.: 381/119-3/83) vom heutigen Tag unter Auflagen i. d. Maßzahl § 11 BBauG genehmigt. Die Auflagen sind im Anhang des Genehmigungsbescheides enthalten. Die Genehmigung ist dem Rat der Stadt S-314 rechtsverbindlich geworden.

Oldenburg (Oldb), den 14. MRZ 1984

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (Az.: 381/119-3/83) vom heutigen Tag unter Auflagen i. d. Maßzahl § 11 BBauG genehmigt. Die Auflagen sind im Anhang des Genehmigungsbescheides enthalten. Die Genehmigung ist dem Rat der Stadt S-314 rechtsverbindlich geworden.

Oldenburg (Oldb), den 14. MRZ 1984

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 27.07.84 in Amtsblatt für die Regierungsbezirke Oldenburg, Verordnungsblatt, bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist dem Rat der Stadt S-314 rechtsverbindlich geworden.

Oldenburg (Oldb), den 27.07.84

STADT OLDENBURG
DER OBERSTADTDIREKTOR
STADTPLANUNGSAMT, ABTEILUNG 612

ÜBERSICHTSPLAN M: 1:10000

RECHTSVERBINDLICH AB: 27.07.84

BEBAUUNGSPLAN S-314
M: 1:1000
BUSSARDWEG

