



Geändert durch die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes M-325 A Änderung rechtsverbindlich ab: 27.9.02

Geändert durch die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes M-325 A Änderung rechtsverbindlich ab: 27.9.02

Der gesamte Geltungsbereich wurde ergänzt durch den Bebauungsplan 840 A Ergänzungen rechtsverbindlich ab: 07.07.2023

Geändert durch die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes M-325 A Änderung rechtsverbindlich ab: 27.9.02

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan M-325 A, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

- § 1 Art der baulichen Nutzung
- In allen Kerngebieten (MK) sind Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur ab dem 2. Vollgeschoss zulässig
- § 2 Maß der baulichen Nutzung
- Die Höhe baulicher Anlagen (First- und Traufhöhen) gilt über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront
 - Im Kerngebiet 2 sind ausnahmsweise drei Vollgeschosse zulässig. Voraussetzung ist die städtebauliche Einfügung in das Gesamtensemble der Bebauung Burgstraße
- § 3 Stellplätze und Garagen
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen nur unterhalb der Geländeoberfläche in Verbindung mit Vorhaben oberhalb der Geländeoberfläche zulässig
 - In den Kerngebieten 1 und 2 ist die Anzahl der Stellplätze und Garagen gem. Abs. 1 beschränkt auf die notwendigen Einstellplätze im Sinne des § 47 NBauO. Die sich aus der Bebauung der Bauflächen (ehemals Stellplatzflächen) im Bereich nördlich Abraham, östlich des Platzes Abraham und im rückwärtigen Bereich Haarenstraße 20 (ehemals Stellplatzflächen) ergebende Pflicht zur Herstellung notwendiger Einstellplätze darf nur in den Kerngebieten 1 und 2 gesenkt werden.
 - Die Ein- und Ausfahrt zu unterirdischen Stellplätzen und Garagen gem. Abs. 2 ist nur zwischen den Gebäuden Theaterwall 24 A und Theaterwall 28 zulässig.
- § 4 Bäume
- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überbauten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen.
 - Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch entsprechende Neuanpflanzungen auszugleichen.
- § 5 Oberflächenwasser
- Bei Neubauprojekten ist nur ein Oberflächenwassergrundabfluss in die vorhandene Mischwasserkanalisation zulässig. Eine Beordnung darüber hinaus anfallenden Oberflächenwassers ist durch eine Oberflächenwasserrückhaltung, soweit diese technisch möglich ist sicherzustellen.
- § 6 Erhaltungsatzung
- Örtlicher Geltungsbereich
 - Der Geltungsbereich des Erhaltungsgebietes ist zeichnerisch in der Planzeichnung kenntlich gemacht
 - Genehmigung baulicher Anlagen
- Im Geltungsbereich des Erhaltungsgebietes bedürfen der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung.
- Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die baulichen Anlagen erhalten bleiben sollen, weil sie das Ortsbild prägen oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung sind.
- Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Burgstraßenquartiers durch die beabsichtigten baulichen Anlagen beeinträchtigt wird.
- § 7
- Die bisherigen Festsetzungen (des Bebauungs- und Fluchtlinienplanes Nr. 30 für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes) treten außer Kraft

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Abgrenzung von Bereichen mit Regelungen bzgl. der notwendigen Stellplätze (§3(2))

- mit Geh- und Leitungsrechten im Erdgeschoss zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Erreichbarkeit der notwendigen Stellplätze in MK 1 und MK 2

HINWEISE

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 — zuletzt gemäß durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993

Umgebung eines besonders zu berücksichtigenden Bereiches der archäologischen Denkmalpflege

DARSTELLUNGEN

- vorhandene Bäume

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgebung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Legende:

- MK Kerngebiete
- 0.4 Grundflächenzahl
- 0.8 Geschosflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen: TH Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß, FH Firsthöhe als max. in m
- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerzone
- Fußweg
- Bereich Ein- und Ausfahrt für Tiefgaragen
- zu erhaltende Bäume
- Abgrenzung unterschiedlicher First- und Traufhöhen, Zahl der Vollgeschosse und Bauweisen
- Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse
- Umgebung von Erhaltungsgebieten

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachdienst Stadtplanung und Städtebau der Stadt Oldenburg (Oldb).
 Bearbeitet: BG
 Fachdienst-Leiter: [Signature]
 Gezeichnet: Schü 10/99
 Geändert: 4/2001
 Geprüft: [Signature]
 Amt-Leiter
- Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.02.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes M-325 A beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.03.1999 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
- Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.03.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.03.2001 ortsbüchlich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 02.04.2001 bis 11.05.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
- Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.06.2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die entsprechende Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.
 Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom [Date] Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum [Date] gegeben.
 Oldenburg (Oldb), den [Date]
 Stadtbaureferent
- Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken (*) und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Oldenburg (Oldb), den 19.06.2001
- Im Abwägungsverfahren habe ich mit Verfügung (Az. [Date]) vom [Date] den Bebauungsplan mit den beigefügten Aufträgen und Maßgaben (*) gemäß § 11 Abs. 3 BauGB unter Aufgabetragung bis [Date] öffentlich ausliegen lassen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am [Date] ortsbüchlich bekannt gemacht.
 Oldenburg (Oldb), den [Date]
 Genehmigungsbehörde
- Der Rat der Stadt ist in der Verfügung vom [Date] aufgeführt.
 Aufträgen/Anforderungen in seiner Sitzung vom [Date] mitgeteilt. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Aufträge/Anforderungen bis [Date] öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am [Date] ortsbüchlich bekannt gemacht.
 Oldenburg (Oldb), den [Date]
 Stadtbaureferent
- Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am [Date] im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
 Oldenburg (Oldb), den 06. Juli 2001
 Unterschrift [Signature]

STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Fachbereich 32 - Fachdienst Stadtplanung und Städtebau

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5000

RECHTSVERBINDLICH AB: 06. Juli 2001

BEBAUUNGSPLAN M-325 A

M. = 1 : 500

Burgstraße / Abraham