

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 390 F, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

Art der baulichen Nutzung

- Im besonderen Wohngebiet 1 (WB 1) sind die gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 2 der BauNutzungsverordnung allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie die Ausnahmen gemäß § 4 a Abs. 3 nicht zulässig. Die gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der BauNutzungsverordnung allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe sind im Sinne des § 13 BauNutzungsverordnung nur zulässig für Gewerbetreibende, die ihren Beruf ähnlich freiberuflich Tätigen ausüben.
- Im besonderen Wohngebiet 2 (WB 2) sind die gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 2, 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie die Ausnahmen gemäß § 4 a Abs. 3 nicht zulässig. Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gebäude für freie Berufe, zulässig sind Räume für freie Berufe.  
In Gebäuden sind gemäß § 4 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO mindestens 2/3 der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Geschosfläche gemäß § 2 dieser Satzung für Wohnungen zu verwenden.
- Im besonderen Wohngebiet 3 (WB 3) sind die gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie die Ausnahmen gemäß § 4 a Abs. 3 nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Räume und Gebäude für freie Berufe nicht zulässig.
- Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 der BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

- Ausnahmen für das besondere Wohngebiet WB 2 innerhalb des Geltungsbereiches des Erhaltungsbereiches gemäß § 5 Abs. 1.  
1. Zur Sicherung des erhaltenen Straßensbildes können im Einzelfall drei Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die zulässige oder ausnahmsweise zulässige Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.  
2. Zur Sicherung des erhaltenen Straßensbildes kann im Einzelfall eine Grundflächenzahl bis zu 0,4 zugelassen werden, wenn die zulässige oder ausnahmsweise zulässige Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.  
3. Zur Sicherung des erhaltenen Straßensbildes kann im Einzelfall eine Geschosflächenzahl bis zu 1,1 zugelassen werden.

Ein erhaltenes Straßensbild ist dann vorhanden, wenn die Verfassungsgründe nach § 5 Abs. 2 dieser Satzung vorliegen.

- Ausnahme für die zulässige zweigeschossige Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches des Erhaltungsbereiches.

Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme um ein Geschoss zugelassen werden, wenn die zulässige Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.

§ 3

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Baulinien:  
Ein Vor- und/oder Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu einem Maß von 2,00 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baulinie pro Gebäude nicht größer als die halbe Gebäudebreite ist.
- Baugrenze:  
Ein Vortreten von Gebäudeteilen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bis zu einem Maß von 2,00 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baugrenze pro Gebäude nicht größer ist, als ein 1/3 der Gebäudebreite.
- In allen Baugebieten sind notwendige Garagen unterhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
- Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen:  
In den besonderen Wohngebieten 2 und 3 sind auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Flächen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) nicht zulässig.  
In dem besonderen Wohngebiet 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen unzulässig, Stellplätze und Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 4

Bäume

- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen u. a. Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk und 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 Neuanpflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muß bei Neuanpflanzungen mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen.

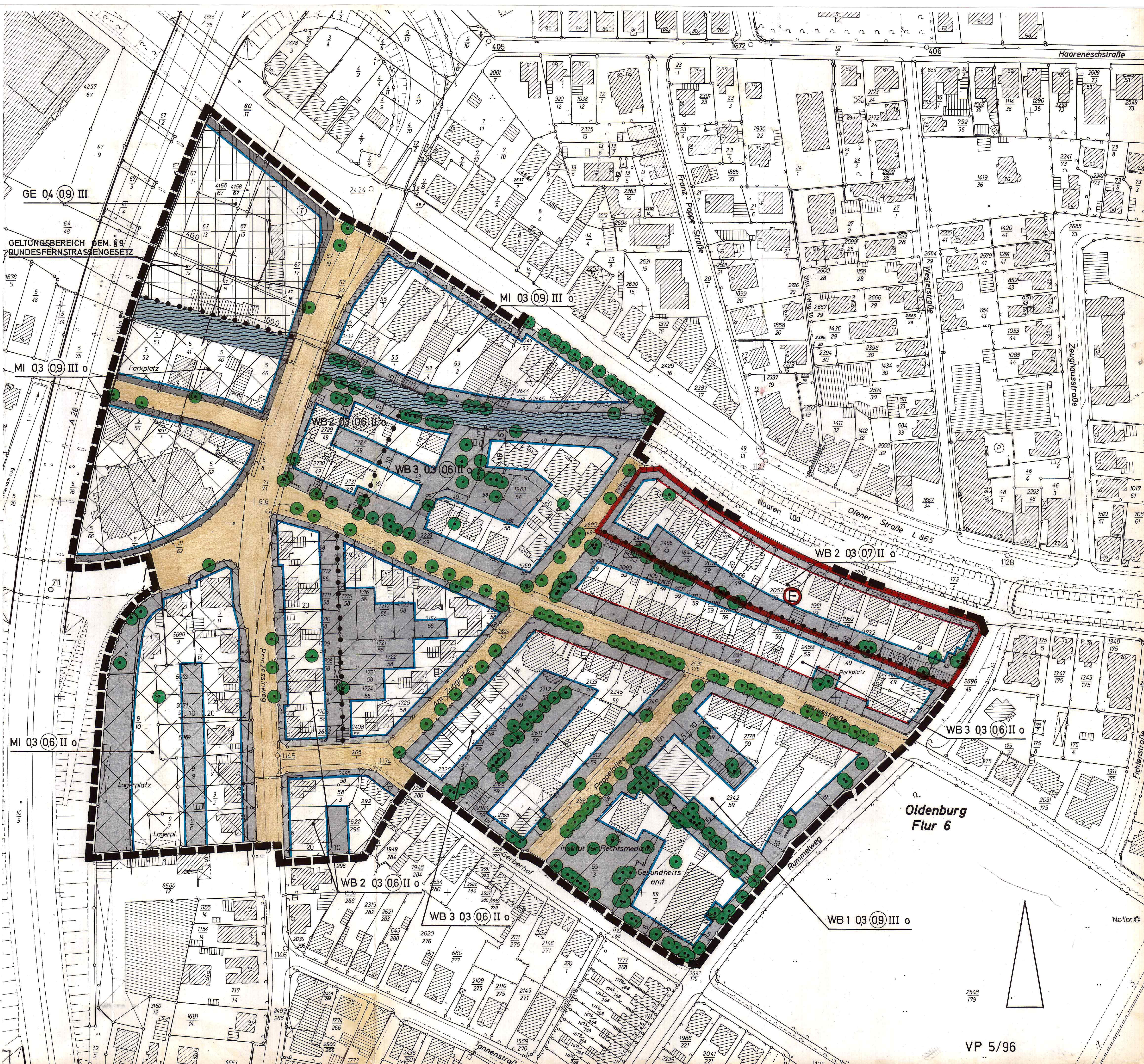
§ 5

Erhaltungssatzung

- Ortlicher Geltungsbereich  
Der Geltungsbereich des Erhaltungsbereiches ist zeichnerisch in der Planzeichnung kenntlich gemacht.
- Genehmigung baulicher Anlagen  
Im Geltungsbereich des Erhaltungsbereiches bedürfen der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen aus den in nachfolgenden Satz besonders bezeichneten Gründen 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 Dobbenviertels durch die beabsichtigten baulichen Anlagen beeinträchtigt werden.

§ 6

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungs- und Fluchtlinienplanes Nr. 28 und des Bebauungsplanes 247 für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten außer Kraft.



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

<p><b>WB</b> Besondere Wohngebiete</p> <p><b>MI</b> Mischgebiete</p> <p><b>GE</b> Gewerbegebiete</p> <p><b>GRZ</b> Grundflächenzahl</p> <p><b>GFZ</b> Geschosflächenzahl</p> <p><b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</p> <p><b>o</b> offene Bauweise</p> <p><b>B</b> Baulinie</p> <p><b>BG</b> Baugrenze</p> <p><b>---</b> nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p><b>---</b> Straßenverkehrsflächen</p> <p><b>---</b> Straßenbegrenzungslinie</p> <p><b>●</b> zu erhaltende Bäume</p> <p><b>---</b> Wasserflächen</p>	<p><b>E</b> Umgrenzung von Erhaltungsbereichen</p> <p><b>---</b> Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete</p> <p><b>---</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p>
---	--

### HINWEISE

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) 1990

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung - Abteilung 611  
Bearbeitet: *W. J. J.*  
Gezeichnet: *Schü.*  
Geleitet: *W.*  
Geprüft: *Abt. Leitern*
- Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.1.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes M-390 F beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.1.95 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.3.97 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 BauGB besch. beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.5.97 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 15.4.97 bis 20.5.97 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Oldenburg (Oldb), den 21.5.97
- Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.5.98 den gebildeten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.  
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.11.97 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 2.12.97 gegeben.  
Oldenburg (Oldb), den 19.5.98
- Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Anhörung der Betroffenen und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.5.98 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Oldenburg (Oldb), den 19.5.98
- Im Angelegenheiten habe ich mit Verfügung (Az.: ... vom heutigen Tage unter Auflegen \*) (mit Maßgaben \*) gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ausgenommen für die in dem Bebauungsplan besonders kenntlich gemachten Teile \*) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.  
Oldenburg (Oldb), den \_\_\_\_\_  
Genehmigungsbehörde \_\_\_\_\_
- Der Rat der Stadt ist in der Verfügung vom \_\_\_\_\_ aufgeführt.  
Aufgaben/Maßnahmen in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_ beauftragt. Der Bebauungsplan hat zuvor vgl. der Auflegen/Maßgaben vom \_\_\_\_\_ öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.  
Oldenburg (Oldb), den \_\_\_\_\_
- Der Rat der Stadt ist in der Verfügung vom \_\_\_\_\_ aufgeführt.  
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 03.07.98 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
Oldenburg (Oldb), den 3.7.98

## STADT OLDENBURG

### DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung - Abteilung 611

### ÜBERSICHTSPLAN

M. = 1 : 5000

RECHTSVERBINDLICH AB: 03. Juli 1998

## BEBAUUNGSPLAN M-390 F

M. = 1 : 1 000

### Rummelweg / Prinzessinweg