



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung	
0,8	Geschoßflächenzahl (GFZ)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
GR $\leq 830m^2$	Grundfläche, hier kleiner/gleich 830 m ²
Z II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
FH 11,0m Firsthöhe als Höchstmaß, hier kleiner/gleich 11,0m	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
o	Offene Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
Verkehrsflächen	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Grünflächen	
	Private Grünfläche
	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Parkanlage
	Zweckbestimmung: Spielplatz
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	zu erhaltender Baum
	zu erhaltende Hecke
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz	
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtliche Übernahme)
Sonstige Planzeichen	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	mit Gerechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsflächen)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Wegebeziehung durch Öffentliche Grünanlage (Hinweis)
	Entwässerungsmulden (Hinweis)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Bearbeitet: *Graussen* (Gepl. durch die Stadt Oldenburg (Oldb.))
 Fachstellenleiter: *[Signature]*
 Anleiter: *[Signature]*

2. Der VA der Stadt Oldenburg (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 10.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans M-415 II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.05.2004 öffentlich bekannt gemacht worden.

3. Der VA der Stadt Oldenburg (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 10.05.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.05.2004 ordentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 26.05.2004 bis 30.06.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Oldenburg (Oldb.), den 01.07.2004
[Signature]
 Stadtbaurat

4. Der VA der Stadt Oldenburg (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 10.05.2004 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die eingeschickte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden im Sinne von § 4a (3) BauGB wurde mit Schreiben vom 01.07.2004 die Stellungnahme bis zum 01.07.2004 gegeben.

Oldenburg (Oldb.), den 10.07.2004
[Signature]
 Stadtbaurat

5. Veranlassungswerte
 Kartengrundlage: Automatische Liegenschaftskarte (ALK)
 Genanhang, Flur: _____
 Maßstab: _____

Erklärungsvermerk:
 Die Veranlassung für räumliche oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Widmung sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5), am: _____

6. Diesen Plan legen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weitestgehend dem aktuellen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.11.2004).
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen mit der Originalität ist einwandfrei möglich.

Oldenburg (Oldb.), den 17.11.2004
 Behörde für Geoinformation, Landesvermessung und Katasteramt Oldenburg
[Signature]
 Unterschrift

7. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan M-415 II (BauGB) mit Begründung beschlossen. Oldenburg (Oldb.), den 27.09.2004
[Signature]
 Stadtbaurat

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 08.10.2004 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg der Regierungsbezirk Weser-Ems bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
 Oldenburg (Oldb.), den 08.10.2004
[Signature]
 Unterschrift

Textliche Festsetzungen

§ 1
 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 [3] Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.

§ 2
 Innerhalb der Mischgebiete (MI) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 [2] Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 [3] BauNVO nicht zulässig.

§ 3
 In den Baugebieten WA3 und WA5 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.
 Im Mischgebiet MI2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 25% überschritten werden.
 Im Mischgebiet MI2 dürfen auf der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche westlich des Gebäudes Bürgerstraße 1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO nicht errichtet werden.

§ 4
 Zur Wärmeversorgung des Gebietes ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA4 auf den nicht überbaubaren Baufeldern die Errichtung eines BHKW zulässig.

§ 5
 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA4 ist für die Errichtung von Balkonen das Vortreten von Gebäudeteilen von den Baugrenzen, bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudekante und einer Tiefe von 2,50 m, ausnahmsweise zulässig.

§ 6
 Bezugspunkt für die Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte.

§ 7
 Für je fünf oberirdische Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum auf dem Baugrundstück anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die durchwurzelbare Fläche muss bei Neuanpflanzungen mind. 16 m² betragen.
 Stellplatzanlagen sind nur in wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Fugenpflaster oder Rasengitter, zu befestigen.

§ 8
 Die privaten Grünflächen sind als Rasenflächen auszubilden. Bei einer Bepflanzung der Flächen sind Klein- und mittelgroße Hochstämme zu verwenden. Folgende Arten werden empfohlen: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Roldorn (Crataegus laevigata Paul's Scarlet), Zierapfel (Malus in Sorten), Zierkirsche (Prunus in Sorten), Eberesche (Sorbus aucuparia) oder Hängeulme (Ulmus glabra Pendula).
 Die private Grünfläche darf durch eine Erreichungsstraße, in einer Breite von 3,5 m, in Ost-West Richtung gequert werden.
 Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen ist darauf zu achten, dass die in der Fläche liegenden Entwässerungsmulden nicht beeinträchtigt werden. Zudem ist die Bepflanzung so vorzunehmen, dass eine Unterhaltung der Mulden jederzeit gewährleistet ist.

§ 9
 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, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und fachgerechte Pflegemaßnahmen. Ausgenommen sind weiterhin erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und sonstiger Anlagen sowie die Herstellung von Erdschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche. Soweit sich dabei Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche muss bei Neuanpflanzungen mind. 16 m² betragen.

§ 10
 Das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücksflächen ist, soweit dies schädlich möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern. Ausnahmsweise kann ein Wasserüberschuss, der nachweislich nicht versickert werden kann, nach Rückhaltung kontinuierlich in die Vorflut eingeleitet werden. Auf den privaten Grundstücken müssen entsprechende Flächen für die Versickerung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorgehalten und gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben gestaltet werden.

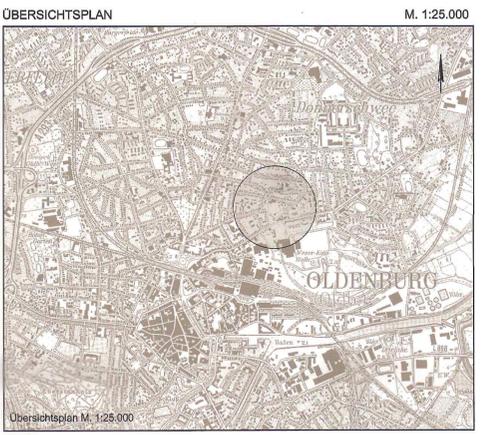
§ 11
 Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans M-415 für den Bereich dieses Bebauungsplans treten außer Kraft.

[Signature]
 Oberbürgermeister

Örtliche Bauvorschriften

Die privaten Grünflächen und die Stellplatzanlagen sind zu den Baufeldern hin mit einer Schnitthecke einzugrenzen. Im Bereich der privaten Grünflächen sind Durchlässe bis zu einer Breite von 3 m zulässig. Die Höhe der Bepflanzung soll min. 1,20 m und max. 1,50 m betragen. Für die Bepflanzung werden folgende Arten empfohlen: Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Roldorn (Crataegus laevigata), Liguster (Ligustrum vulgare) und Elbe (Taxus baccata).

STADT OLDENBURG DER OBERBÜRGERMEISTER Amt 40-Fachdienst Stadtplanung und Städtebau



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:25.000
 RECHTSVERBINDLICH AB: 08. Okt. 2004

BEBAUUNGSPLAN M - 415 II (Anton-J.-Becker-Gelände)

mit örtlichen Bauvorschriften
 ja nein M. = 1 : 500