

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungs-Novelle v. 03.12.1976 (BGBl. I S. 2281) und durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht v. 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), 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 N-445 I, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

a) Stellplätze und Garagen gem. § 12 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, jedoch nicht entlang den öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Tiefe von 2,00 m, entlang den Wallhecken und entlang dem Wasserzug.

b) Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind vor der vorderen Baugrenze nur zulässig, wenn ihre Grundfläche nicht größer als 4 m<sup>2</sup> ist.

Innerhalb der Bauverbotszone gelten die Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes in seiner jeweils gültigen Fassung.

c) Ausnahmeregelung:

Für das posteigene Grundstück, Flurstück 112/2, kann ausnahmsweise eine Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,4 zugelassen werden.

§ 2

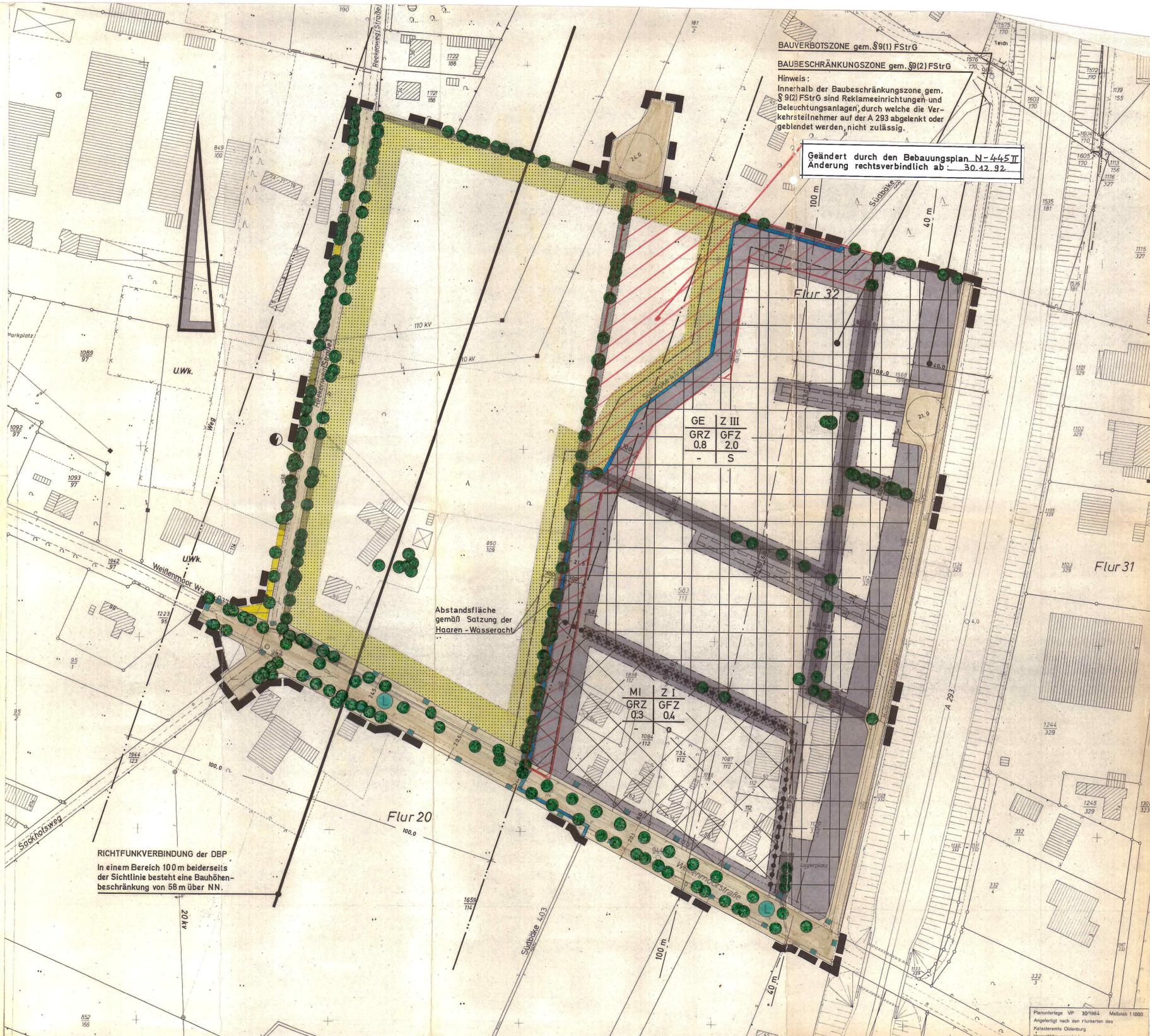
Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft. Das gilt insbesondere für den Teil des Bebauungsplanes N-445, der von dem Bebauungsplan N-445 I überdeckt wird.

Oldenburg, den 20. Mai 1985

Dr. Niewerth  
Oberbürgermeister



Wandscher  
Oberstadtdirektor



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

VERWENDETE PLANZEICHEN

#### FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR	Reine Wohngebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete
MI	Mischgebiete
MK	Kerngebiete
GE	Gewerbgebiete
GI	Industriegebiete
SO	Sondergebiete

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

VERKEHRSFÄCHEN

—	Baugrenze
—	Baulinie
—	nicht überbaubare Grundstücksflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Straßenverkehrsflächen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
BMZ	Baumassenzahl
Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

St	Stellplätze
Gst	Gemeinschaftsstellplätze
Ga	Garagen
Gga	Gemeinschaftsgaragen
□	Spielplatz
□	Dauerkleingärten
□	Ballspielplatz
□	Wasserflächen
□	Flächen für Aufschüttungen
□	Flächen für die Landwirtschaft
□	Flächen für die Forstwirtschaft
□	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Wallhecke)
□	anzupflanzende Bäume zu erhaltende Bäume

#### SONSTIGE FLÄCHEN

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

- Umspannwerk
- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz
- Ballspielplatz
- Wasserflächen
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Wallhecke)
- anzupflanzende Bäume zu erhaltende Bäume

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgebung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.

Zweckbestimmung:

- Stellplätze
- Garagen
- Spielplatz
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Erschließung der angrenzenden Grundstücke
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, z. B. Schutzgebiet für Grund- u. Quellwassergewinnung
- Umgebung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Überschwemmungsgebiet
- Umgebung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Landschaftsschutzgebiet
- Wallhecke gem. § 33 NatG
- Richtfunkverbindung der DBP
- Begrenzung der Bauverbotszone bzw. der Bauverbotszone gem. § 9 FStRG
- Wasserzug II. Ordnung - Südbäke
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, z. B. Schutzgebiet für Grund- u. Quellwassergewinnung

Umgebung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Überschwemmungsgebiet

Umgebung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Landschaftsschutzgebiet

Wallhecke gem. § 33 NatG

Richtfunkverbindung der DBP

Begrenzung der Bauverbotszone bzw. der Bauverbotszone gem. § 9 FStRG

Wasserzug II. Ordnung - Südbäke

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg (Oldb) Abt. 612 I

Bearbeitet: Helms  
Gezeichnet: Kappes  
Abt.-Leiter, Geprüft: ...

Veröffentlichungsvermerke  
Kartengrundlage: Flurkartennetzw. Flur: 21,31a-320hm.  
Maßstab: 1:1000  
Erlaubnisvermerk: Veröffentlichungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Oldenburg am: 28.8.84 Az.: VP.30/84.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 3.8.84).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Bebauungspläne ist einwandfrei möglich.

Oldenburg (Oldb), den 29.05.1985  
Katasteramt Oldenburg  
LtD. Vermessungsamt

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.12.1978 die Aufstellung des Bebauungsplanes N-445 I beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am ... ortsblich bekanntgemacht.  
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.01.1985 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.02.1985 bis 06.03.1985 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.  
Oldenburg (Oldb), den 5.03.1985  
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ... 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 ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.  
Oldenburg (Oldb), den ...  
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anträgen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 29.05.1985 als Sitzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.  
Oldenburg (Oldb), den 29.05.1985  
Stadtbaurat

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (Az.: 39/1985) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt / teilweise genehmigt. Die konsolidierten / genehmigten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.

Oldenburg (Oldb), den 04. April 1986  
Bezirksregierung  
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt ist den in der Genehmigungsverfügung vom ... (Az.: ...) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am ... beigetreten.  
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsblich bekanntgemacht.  
Oldenburg (Oldb), den ...  
Stadtbaurat

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 04. April 1986 im Amtblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 04. April 1986 rechtsverbindlich geworden.  
Oldenburg (Oldb), den 04. April 1986  
Bezirksregierung

## STADT OLDENBURG

DER OBERSTADTDIREKTOR  
STADTPLANUNGSAMT, ABTEILUNG 612 I

ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 10 000

RECHTSVERBINDLICH AB: 04. April 1986

# BEBAUUNGSPLAN N-445 I

M = 1 : 1000

## Weißemoorstraße / Muttenpottsweg