

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. 3281) 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-446 I, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

- § 1
- (1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Ziff. 5 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 nicht zulässig.
 - (2) Im Mischgebiet MI 2 sind Wohnungen nur in Verbindung mit den Nutzungen gem. § 6 (2) Ziff. 2 - 7 BauNVO zulässig.

- § 2
- (1) Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
 - (2) Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 können bei Reihenhäusern die Grund- und Geschosflächenzahlen für die zwischen den Einheiten liegenden Gebäude um jeweils 0,1 erhöht werden.
 - (3) In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 kann in Einzelfall die Zahl der Vollgeschosse um ein Geschöß erhöht werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.

- § 3
- Die entlang den Wallhecken festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von allen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

- § 4
- In den Mischgebieten und in den allgemeinen Wohngebieten sind zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen besondere Vorkehrungen zu treffen. Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenwandbauteilen der Aufenthaltsräume müssen eingehalten werden:

- Östlich des Lärmpegelabschnittes A - B (maßgeblicher Außenlärmpegel) ≥ 60 dB (A) tags / ≥ 55 dB (A) nachts; 40 dB für Außenwände, 35 dB für Fenster.
- Zwischen den Lärmpegelabschnitten A - B/C - D (maßgeblicher Außenlärmpegel) ≥ 55 dB (A) tags / ≥ 50 dB (A) nachts; 35 dB für Außenwände, 30 dB für Fenster.
- Westlich des Lärmpegelabschnittes C - D (maßgeblicher Außenlärmpegel) ≥ 55 dB (A) tags / ≥ 50 dB (A) nachts; 30 dB für Außenwände, 25 dB für Fenster.

Die o. g. Schalldämm-Maße können an der der Autobahn A 293 abgewandten Gebäudesseite um jeweils 5 dB gemindert werden.

- § 5
- (1) Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche (Bauverbotszone) entlang der Autobahn A 293 zulässig.
 - (2) Im Zusammenhang mit offenen PKW-Stellplätzen sind Bäume anzupflanzen. Für Stellplatzanlagen bis 5 Stellplätze ist ein Baum (= einheimischer Laubbau, Stammumfang mindestens 25 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in max. 3,00 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten. Für Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen ist pro 5 Stellplätze ein Baum in max. 3,00 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten.

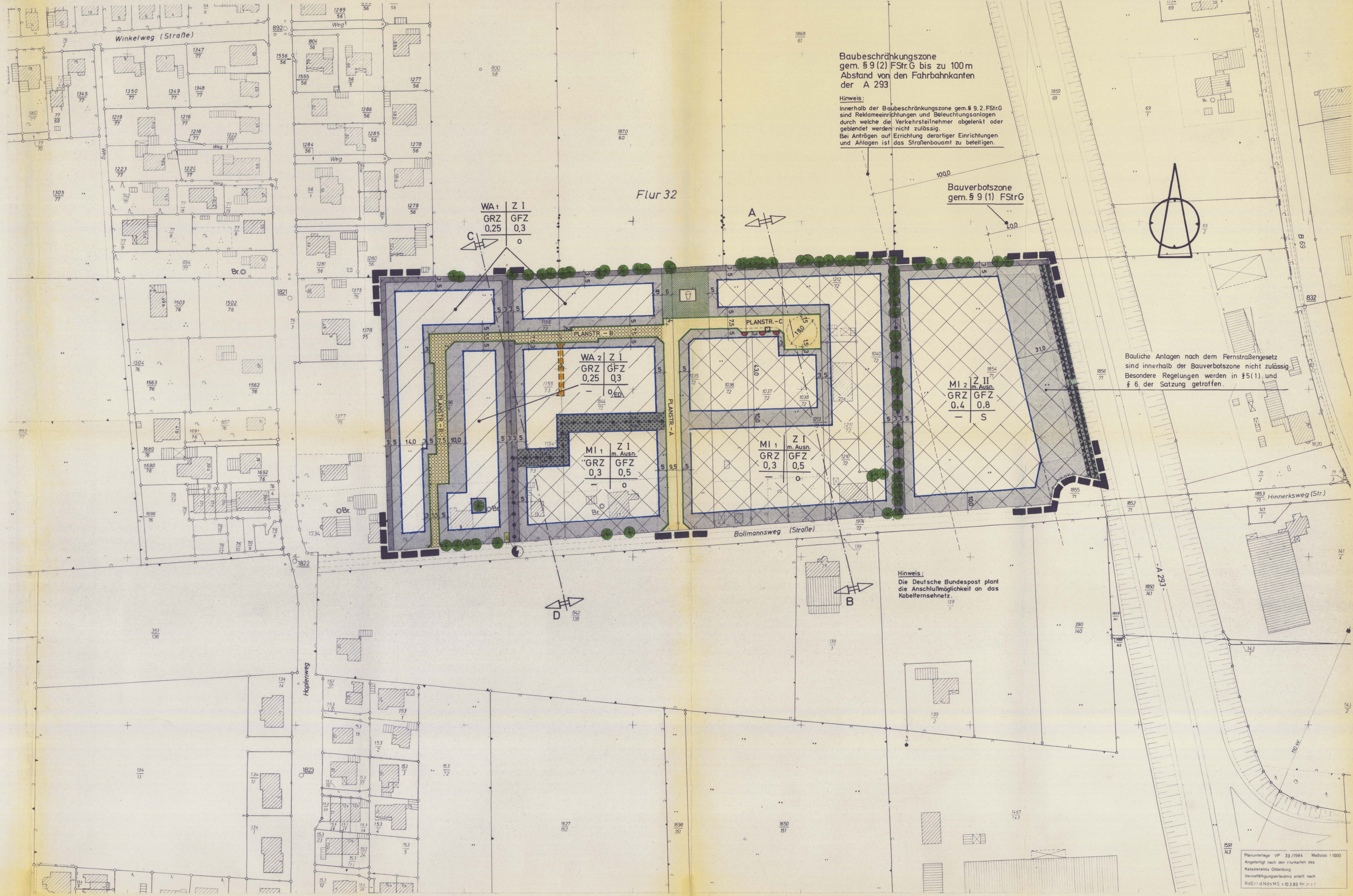
- § 6
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Fläche (Bauverbotszone) entlang der A 293 zulässig.

- § 7
- Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 446 für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten außer Kraft.

Oldenburg, den 20.5.85

gez NIEWERTH
Oberbürgermeister

gez OTTER
Stadtdirektor



Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStRG bis zu 100 m Abstand von den Fahrbahnkanten der A 293

Hinweis:
Innerhalb der Baubeschränkungszone gem. § 9, 2 FStRG sind Reklameeinrichtungen und Beleuchtungsanlagen durch welche die Verkehrsteilnehmer abgelenkt oder geblendet werden nicht zulässig.
Bei Anträgen auf Errichtung derartiger Einrichtungen und Anlagen ist das Straßenbaum zu beteiligen.

Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStRG

Bauliche Anlagen nach dem Fernstraßengesetz sind innerhalb der Bauverbotszone nicht zulässig. Besondere Regelungen werden in § 5 (1) und § 6 der Satzung getroffen.

Hinweis:
Die Deutsche Bundespost plant die Anschlußmöglichkeit an das Kabelfernnetz.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

● VERWENDETE PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Reine Wohngebiete
	Allgemeine Wohngebiete
	Mischgebiete
	Kerngebiete
	Gewerbegebiete
	Gewerbegebiete, eingeschränkt
	Industriegebiete
	Sondergebiete
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Einrichtungen und Anlagen
	Schule

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

	Grundflächenzahl
	Geschosflächenzahl
	Baumassenzahl
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Haugruppen zulässig
	geschlossene Bauweise
	abweichende Bauweise (siehe Satzungstext)
	Sonderbauweise: Gebäudelängen über 50 m zulässig. Abstände regeln sich nach § 7 NBauO

VERKEHRSLINIEN

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb der öffentl. Verkehrsfl. dargestellten Teil-einrichtungen (Fahrbahnen, Gehwege und dergl.) sind unverbindliche Eintragungen, sie dienen nur zur Erläuterung der Planung und sind nicht Bestandteil der Festsetzungen.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:

	Verkehrsgrünflächen
	öffentliche Parkflächen
	verkehrsberuhigte Bereiche (Mischfläche)
	Einfaßbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SÖNSTIGE FLÄCHEN

	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
	Trafo
	Grünflächen
	Parkanlage
	Dauerkleingarten
	Spielplatz (öffentlich)
	Ballspielplatz
	Wasserflächen
	Flächen für Aufschüttungen Wall H min 1,0m über Gelände
	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für die Forstwirtschaft
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Die Pflanzflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauernd zu unterhalten.
	anzupflanzende Bäume
	zu erhaltende Bäume

SÖNSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
	St Stellplätze
	GS Gemeinschaftsstellplätze
	GG Gemeinschaftsgaragen
	Spielplatz
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten der angeschlossenen Grundstücke.
	Abgrenzung unterschiedlicher Bougebiets des Mafes der Nutzung und der Bauweise.
	Lärmpegelabschnitte
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, z. B. Schutzgebiet für Grund- u. Quellwassergrenzung
	Umgrenzung von Flächen für die Landwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Überschwemmungsgebiet
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
	Landschaftsschutzgebiet
	Wallhecke gem. § 33 NNatG
	Bahnanlagen
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

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

Bearbeitet/Beraten: Mognitz
Gezeichnet: P. ... 30.10.84
Abt. Leiter: ...
Geprüft: gez BREITKOPF

Veröffentlichungsvermerk
Kartengrundlage: Flurkartennetz, Flur 32
Maßstab: 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vertriebsvermerk erteilt durch das Katasteramt Oldenburg am 20.12.84 Az: VP 33/84

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 20.8.84.

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschaft ist einwandfrei möglich.

Oldenburg (Oldb), den 20.12.84
Katasteramt Oldenburg

gez BLOM
Lfd. Vernehmlassungsleiter

L.S.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.5.82 die Aufstellung des Bebauungsplanes N-446 I beschlossen am 4.6.82 ortsbekanntgemacht.

gez SCHÜTTE
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.7.84 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 30.7.84 bis 28.8.84 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausliegen.
Oldenburg (Oldb), den 30.8.84

gez SCHÜTTE
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.12.84 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 18.10.84 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 28.10.84 gegeben.
Oldenburg (Oldb), den 17.12.84

gez SCHÜTTE
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 17.12.84 u. 20.5.85 (10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 17.12.84 u. 20.5.85

* 17.12.84 Prüfung der Anregungen und Bedenken 20.5.85 Satzungsbeschluss

gez SCHÜTTE
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde BEZIRKSREGIERUNG WESER-EMS (Az.: 309.1-21102-03000/446) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt. Die genehmigten Bebauungspläne sind unter dem Auftrags der Genehmigungsbehörde zu veröffentlichen.

Oldenburg (Oldb), den 12. JUNI 1985

Genehmigungsbehörde BEZIRKSREGIERUNG WESER-EMS

L.S.
i. A. gez WANKE
Unterschrift

Der Rat der Stadt ist in der Genehmigungsverfügung vom 12.6.85 (Az.: ...) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am ... begetreten.
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausliegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsbekanntgemacht.

Oldenburg (Oldb), den ...

i. A. gez JELKEN
Stadtdirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 12.7.85 ... um Amtblatt des Regierungsbezirks Weser ... bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 12.7.85 ... rechtsverbindlich geworden.

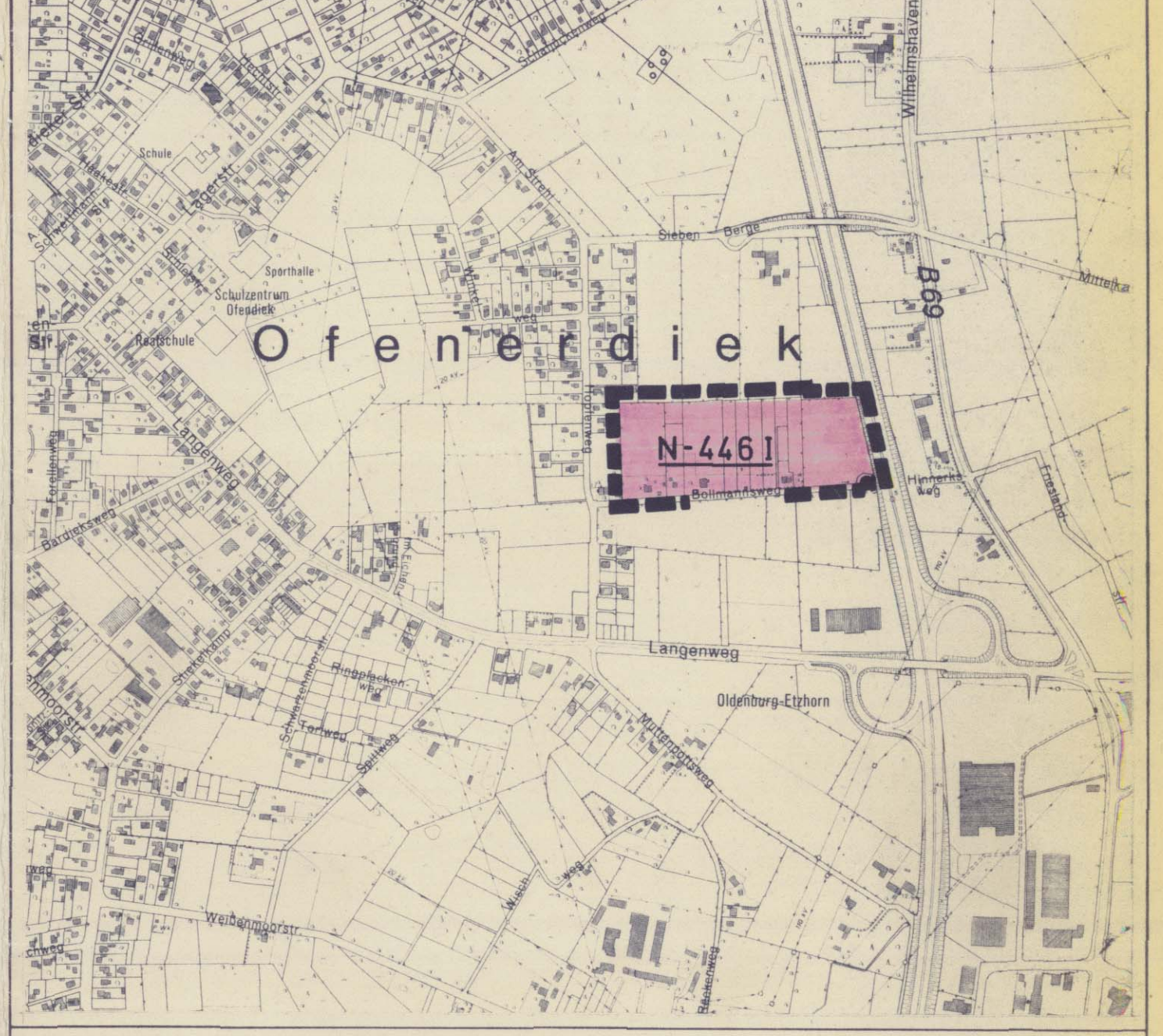
Oldenburg (Oldb), den 12.7.85

i. A. gez JELKEN

STADT OLDENBURG

DER OBERSTADTDIREKTOR
STADTPLANUNGSAMT, ABTEILUNG 612

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000



RECHTSVERBINDLICH AB 12.7.1985

BEBAUUNGSPLAN N-446 I

M 1:1000
NÖRDLICH BOLLMANNSWEG