Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-471 B, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

§ 1
Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die Mindestgrundstücksgröße 325 m² pro Wohneinheit.

§ 3
Bauweise

Es gilt eine abweichende Bauweise. Danach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch darf die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten.

§ 4
Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Entlang der Verkehrsflächen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 5
Gebäudehöhen

(1) Die Gebäudehöhe wird auf 9 m begrenzt. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen bzw. Oberkante Gebäude bei Flachdachgebäuden) ist die Oberkante der nächstgelegen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

(2) Ausnahmsweise können untergeordnete technische Dachaufbauten die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1 m überschreiten.

§ 6
Bäume und Gehölze

(1) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten 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, der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sowie fachgerechte Pflegemaßnahmen.

(2) Innerhalb der 5 m breiten privaten Grünfläche sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen nachfolgender Pflanzliste mit Schwerpunkt niedrigwüchsiger Arten, die das Nahrungsangebot für Insekten, Kleinsäuger und Vögel in dem Siedlungsraum erhöhen (Blüh- und früchtetragende Arten), umzusetzen. Die Anpflanzungen erfolgen versetzt in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m, die Sträucher sind im Artenverbund von drei bis fünf Arten zu pflanzen. Die Pflanzung ist gemäß DIN 18916 vorzubereiten und durchzuführen. Für die Pflanzung gelten die Fertigstellungspflege und eine dreijährige Entwicklungspflege.

Pflanzliste		
deutscher Name	***wissenschaftlicher Name***	**Pflanzqualität: mindestens**
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	kleinere Bäume 2 x verpflanzt,
Feldahorn	*Acer campestre*	
Vogelkirsche	*Prunus avium*	
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 80 cm
Faulbaum	*Frangula alnus*	
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*	
Hartriegel	*Cornus sanguinea*	
Haselnuss	*Corylus avellana*	
Hundsrose	*Rosa canina*	
Schlehe	*Prunus spinosa*	
Schw. Holunder	*Sambucus nigra*	

§ 7
Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Nds. Bauordnung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:

1. Dach

1.1 Material der Dacheindeckung

Als Material für die Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachsteine, Dachziegel oder Dachpfannen (Hohlziegel, Falzpfanne) in den Farbtönen Rotbraun/Rotbunt oder Schwarz/Anthrazit zulässig. Weiterhin sind begrünte Dächer zulässig.

Ausgenommen hiervon sind:

- Dachgauben,
- verglaste Dächer, Grasdächer, Anlagen, die der Energiegewinnung dienen,
- Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Garagen sowie Carports,
- Flachdächer.

1.2 Farbmuster

Für die festgesetzten Farbtöne sind die nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL einzuhalten. Hierbei sind Zwischentöne zulässig, sofern sie sich aus dem angegebenen Farbspektrum ergeben.

Farbton „Rotbraun/Rotbunt“	Farbton „Schwarz/Anthrazit“
3003, 3009, 3011	9006, 9007
8004, 8012, 8015	7016, 7021

§ 8
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den in § 7 dieser Satzung genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 80 NBauO).

§ 9
Aufhebung bestehender Festsetzungen

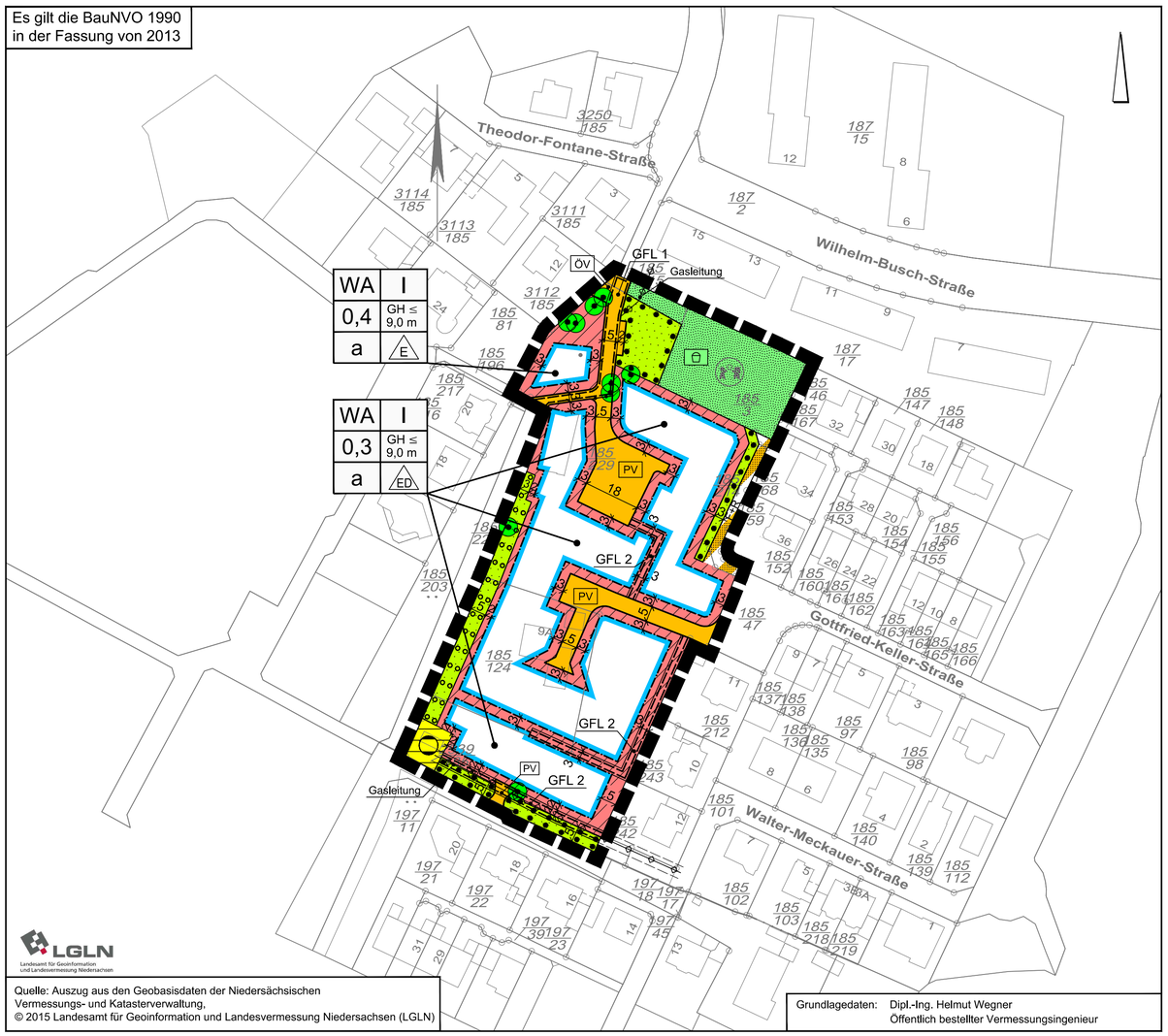
Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes W-471 B treten für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung außer Kraft.

Oldenburg, 28.06.2015

gez. Jürgen Krogmann
Oberbürgermeister

L.S.

Es gilt die BauNVO 1990
in der Fassung von 2013



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Grundlagedaten: Dipl.-Ing. Helmut Wegner
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

1. Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Eversten, 3 — Maßstab: 1 : 1.000

Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe 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: 01.08.1997 Az.: 23056/ALK BEZ. SCHL. 34010

2. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.06.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Az. 15-195-001

Oldenburg, den 15.06.2015

Dipl.-Ing. Helmut Wegner
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur

gez. H. Wegner
Unterschrift

L.S.

3. Der Entwurf der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-471 B wurde ausgearbeitet von:

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg

gez. M. Meier
Unterschrift

Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb):
gez. Ch. Festersen — Fachdienstleiter
gez. Wicherts — Amtsleiterin

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 12.05.2014 die Aufstellung der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-471 B beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oldenburg (Oldb), den 19.06.2015

gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 15.12.2014 dem Entwurf der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-471 B und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 06.01.2015 bis 06.02.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldenburg (Oldb), den 19.06.2015

gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

6. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.03.2015, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 19.06.2015

gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

7. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Oldenburg (Oldb), den 29.06.2015

gez. Krogmann
Unterschrift

L.S.

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 03.07.2015 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.
Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-471 B ist damit rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 10.07.2015

gez. Naderi
Unterschrift

HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl, Nr. 31/2010, S. 576)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl, Nr. 5/2012, S. 46)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

DIN Normen
Die im Bebauungsplan benannten einschlägigen DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg, Industriestraße 1, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

FESTSETZUNGEN DER ÄNDERUNG NR. 1 DES BEBAUUNGSPLANES W-471 B

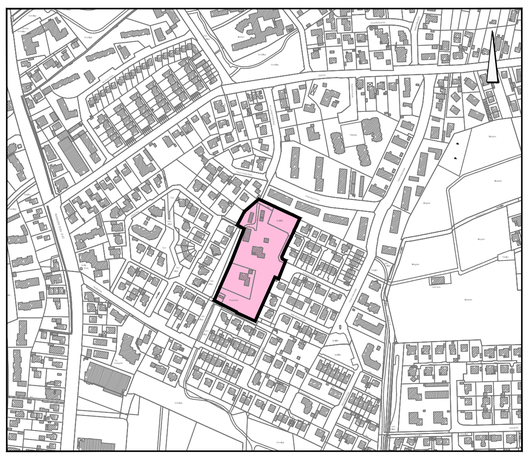
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- 0,3 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH ≤ 9,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)
- a — Abweichende Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche
- ÖV — Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- PV — Private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F+R — Fuß- und Radweg
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Erdgasstation
- Öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz
- Private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- zu erhaltender Baum
- GFL 1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger, Anlieger, Fußgänger und Radfahrer
- GFL 2 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gasleitung (unterirdisch)
- Gasleitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen beidseitig 2 m

STADT OLDENBURG
DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN **M. = 1:5.000**



RECHTSVERBINDLICH AB: 03.07.2015

ÄNDERUNG NR. 1 DES BEBAUUNGSPLANES W-471 B
(Hundsmühler Höhe / westlich Gottfried-Keller-Straße)

mit örtlichen Bauvorschriften
☒ ja ☐ nein M. = 1 : 1.000