

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung wahlrechtlicher Vorschriften für Landtags- und Kommunalwahlen vom 26.11.1987 (Nds. GVBl. S. 214), hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan O-485 I, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

§ 1

In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. (2) Ziff. 2 und die Ausnahmen gem. § 4 Abs. (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 nicht zulässig.

§ 2

Auf den Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind in Wohngebäuden höchstens drei Wohnungen zulässig.

§ 3

Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) im Bereich Z II - III wird festgesetzt:

(1) Höhen

Bei den Gebäuden, außer Nebenanlagen und Garagen, sind folgende Höhen einzuhalten:
 Traufhöhe (Schnittpunkt der äußeren Wandfläche und der oberen Dachfläche) mindestens 6,00 m und max. 7,00 m, Firsthöhe mindestens 12,50 m und max. 13,50 m.

Die Höhenfestsetzungen gelten jeweils über Oberkante Gehweg der Uferstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront. Eine Abweichung bis zu 20 cm ist zulässig.

(2) Dächer

Für die Gebäude, außer Nebenanlagen und Garagen, sind nur geneigte Dächer mit 40° bis 75° Neigung zur Waagerechten zulässig.

(3) Einfriedungen

Einfriedungen auf den Grundstücken unmittelbar entlang der Uferstraße sind bis zu einer Höhe von max. 0,60 m als geschlossene (undurchsichtige) Zäune und Mauern und bis zu einer Höhe von max. 0,90 m über der öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg) als durchlässige (sichtdurchlässige) Zäune und Hecken zulässig.

§ 4

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Uferstraße sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 12 bzw. § 14 (1) Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

§ 5

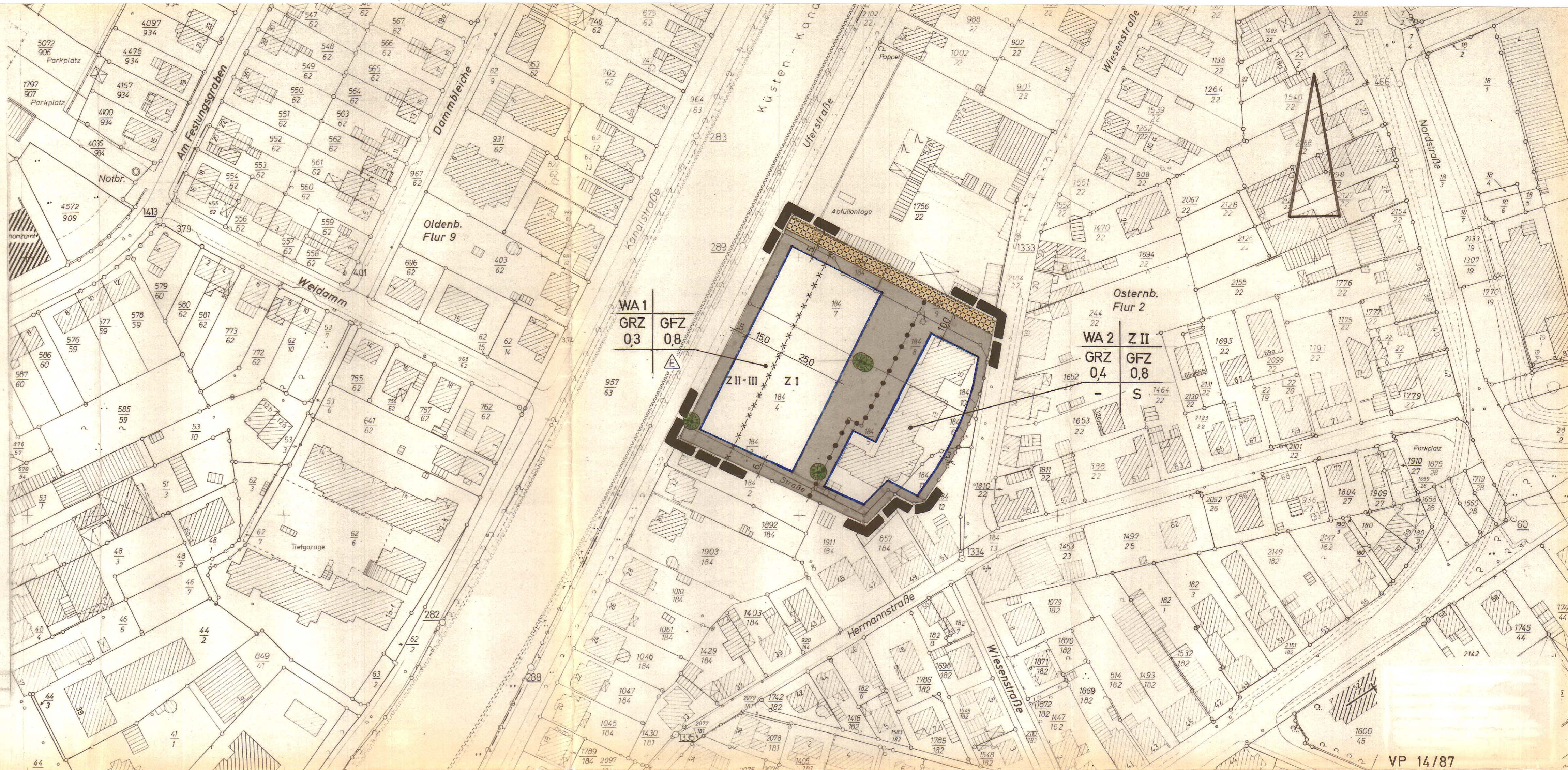
Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes O-485 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, 17.10.88

M. Müller
1. Bürgermeister



K. W. ...
Oberstadtdirektor



VP 14/87

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Allgemeine Wohngebiete

GRZ Grundflächenzahl
 GFZ Geschossflächenzahl
 Z II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstgrenze
 Z I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

nur Einzelhäuser zulässig

S Sonderbauweise: Gebäudelängen über 50 m zulässig

Baugrenze
 nicht überbaubare Grundstücksflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
 Fuß- und Radwegeverbindung mit Spiel- und Grünbereichen

zu erhaltende Bäume

Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

Abgrenzung unterschiedlicher Zahlen der Vollgeschosse

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg (Oldb) Abt. 611.
 Bearbeitet: Gr/Ba
 Gezeichnet: Schü
 Geändert:
 Geprüft: Abt.-Leiter

2. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.12.86 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.86 ortsüblich bekanntgemacht.
 Oldenburg (Oldb), den 3.3.88

3. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.1.88 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.1.88 bis 2.3.88 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Oldenburg (Oldb), den 3.3.88

4. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten 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 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
 Oldenburg (Oldb), den

5. Vervielfältigungsvermerke
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur: 2 Ostermb.
 Maßstab: 1:1000
 Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 9 Abs. 3, § 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 27.8.75 - Nds. GVBl. S. 187)
 am: 2.9.1987 Az.: VP 14/87

6. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.8.1987).
 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.
 Oldenburg (Oldb), den 25.10.1988
 Katasteramt Oldenburg

7. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.10.88 als Satzung (S. 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Oldenburg (Oldb), den 17.10.88

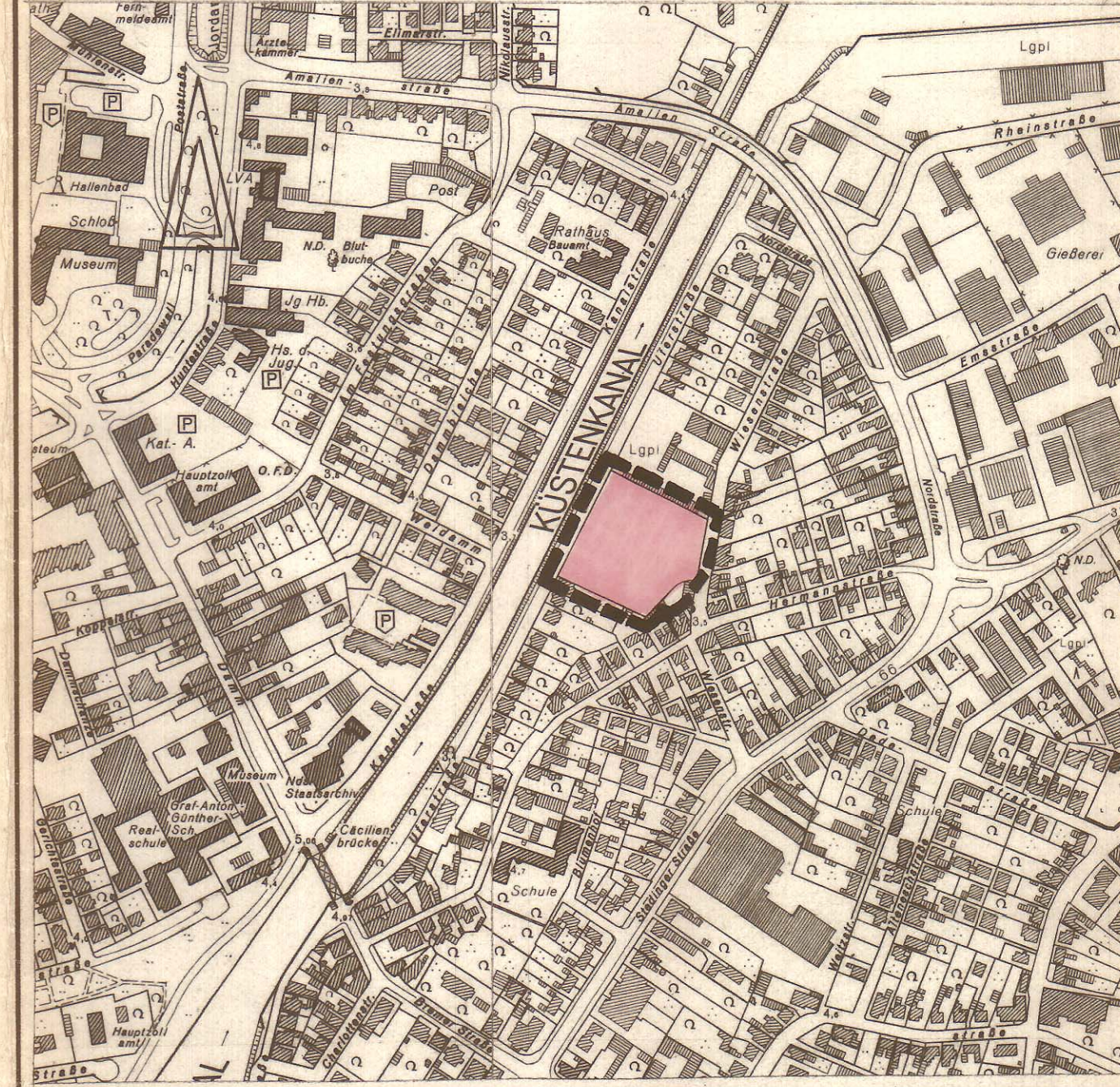
8. Im Anzeigeverfahren habe ich mit Verfügung (Az.: 303 A-2102-03000/485 I) vom heutigen Tage unter Aufzählung der im Bebauungsplan besonders kenntlich gemachten Teile keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
 Oldenburg (Oldb), den 10. Jan. 1989
 Bezirksregierung Weser-Ems

9. Der Rat der Stadt hat in der Verfügung vom aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung vom beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
 Oldenburg (Oldb), den

10. Die Durchführung der Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 17.01.1989 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 17.01.89 rechtsverbindlich geworden.
 Oldenburg (Oldb), den 17.01.1989

STADT OLDENBURG
 DER OBERSTADTDIREKTOR
 STADTPLANUNGSAMT - ABTEILUNG 611 - BAULEITPLANUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000



RECHTSVERBINDLICH AB: 17.01.1989
BEBAUUNGSPLAN O-485 I
 M. = 1 : 1000
 Uferstraße / Wiesenstraße