

WA 2WO
0,2 (0,3)
TH= 4,0 m max.
FH= 8,5 m max.
mit Ausnahme

WR 2WO
0,2 (0,3)
TH= 4,0 m max.
FH= 9,0 m max.
mit Ausnahme

WR 2WO
0,2 (0,3)
TH= 4,0 m max.
FH= 9,0 m max.
mit Ausnahme

WR 2WO
0,2 (0,3)
TH= 4,0 m max.
FH= 8,5 m max.
mit Ausnahme

WR 2WO
0,2 (0,3)
TH= 4,0 m max.
FH= 8,5 m max.
mit Ausnahme

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 66, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan W-512 mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1 Art der baulichen Nutzung
1. Im reinen Wohngebiet (WR) sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 nicht zulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 8 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung
1. Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfahrbahn, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.
2. Für Gauben sind die Trauf- und Firsthöhen nicht bindend.
3. Im gesamten Plangebiet ist eine Mindestgrundstückgröße einzuhalten. Eine Einfamilienhausbebauung ist ab einer Mindestgrundstückgröße von 400 m² zulässig. Eine Doppelhausbebauung ist bei einer Mindestgrundstückgröße ab 400 m² pro Doppelhaushälfte zulässig.
4. Die Grundflächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschl. ihrer Umfassungswände sind in anderen Geschossen, die nicht als Vollgeschosse zählen, mitzurechnen gem. § 20 BauNVO (b).

§ 3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
1. Garagen, Stellplätze, Abstellräume sowie sonstige Nebenanlagen, mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Einfriedungen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
2. Ausnahmen sind Garagen, Stellplätze und Abstellräume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, im südlichen Grenzabschnitt jedoch nicht entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie auf den rückwärtigen, parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Bauteilabschnitten, zulässig.
3. Zufahrten und Stellplätze sind nur aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
4. Garagen, Stellplätze, Abstellräume und sonstige Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Wasserzuges "Hausbreite 5,00" zulässig.
5. Die Versorgung der Baugrubenblenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

§ 4 Bäume
Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überbauten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereichs Aufschüttungen, Pfählerungen und andere Bodenverfestigungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Verdichtungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die den Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrsicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen.
Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen.
Örtliche Bauvorschriften gem. §§ 66, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO):

§ 5 Gestalterische Festsetzungen
Für die den öffentlichen Straßenraum zugehörigen und somit das Straßenbild prägenden Baulichkeiten, die in der Anlage Nr. 1 dieser Satzung näher bestimmt sind, gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

1. **Dachformen**
Für die Hauptgebäude sind lediglich Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis max. 60° Dachneigung zulässig.
2. **Dachmaterialien**
Gauben, die auf den straßenseitigen Dachflächen angeordnet werden, sind nur als abgeschleppte Dachgauben (ohne seitliche "Dachlätze") zulässig. Die Breite dieser Gauben darf max. 1/3 der Traufhöhe des Hauptdaches betragen und die Gauben müssen einen Mindestabstand von 1/4 der Traufhöhe vom Giebel einhalten.
3. **Dachmaterialien**
Als Material für die Dachdeckung von den Hauptgebäuden (für Doppelhaushälften einheitlich je Doppelhaus) sind nicht glanzreflektierende Dachflächen in den Farbtönen Rot bis Rotbraun oder Antersed zulässig. Für die Hauptgebäude sind nachstehend aufgeführte Farmlinien nach dem Farblegitimer FAR, 840 FR einzuhalten, hierbei sind Zwischenstufen zulässig, sofern sie sich aus den angegebenen Farbpunkten ergeben:

Farbton "Rot"	Farbton "Rotbraun"	Farbton "Antersed"
2001 (Rötorange)	3003 (Rubinrot)	7012 (Basaltgrau)
2002 (Bläutorange)	3009 (Oxidrot)	7016 (Antrazitgrau)
2010 (Hellorange)	3011 (Brennrot)	7018 (Schiefergrau)
2015 (Rötorange)	3004 (Kupferbraun)	7024 (Graslichtgrau)
3000 (Feuerrot)	8012 (Rotbraun)	
3002 (Karmesinrot)	8015 (Kastanienbraun)	
3013 (Toskanerrot)	4002 (Rotviolett)	
	4004 (Bordauxrot)	

4. **Firstführung**
Die Firstführung der Hauptgebäude erfolgt schräg, begrenzt durch die Baulinien bzw. Baugrenzen sowie Firstschneidbegrenzung, aus der Firstschneidung.
5. **Außenwandmaterialien**
Die Außenwandmaterialien für Doppelhaushälften sind einheitlich je Doppelhaus auszuführen.
6. **Grundstücksabgrenzungen**
Im Bereich der Vorgärten sind als Grundstücksabgrenzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ausschließlich lebende Hecken mit einer Mindesthöhe von 40 cm zulässig.

Oldenburg, 07.02.2005

Oberbürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art der baulichen Nutzung
WR 2WO
0,2 (0,3)
TH= 4,0 m max.
FH= 8,5 m max.
mit Ausnahme
WA 2WO
0,2 (0,3)
TH= 4,0 m max.
FH= 8,5 m max.
mit Ausnahme

2. Maß der baulichen Nutzung
Nutzungsschablone
0,2 Grundflächenzahl
0,3 Geschossflächenzahl
TH Traufhöhe max.
FH Firsthöhe max.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
nur Doppelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Rad- und Fußweg

5. Grünflächen
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:
Spielplatz

6. Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Begrünung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Grün
zu erhaltende Bäume
7. Sonstige Pflanzzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher Firstführungen
Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastete Flächen

HINWEISE
• Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 BauNVO vom 22.04.1993.
• Nach dem § 149 Abs. 3 des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind die Grundstückswerte zur Berechnung der Grundsteuer zu vermindern. Ist dies nicht schadenlos möglich oder zulässig, ist eine Risikoprüfung auf dem Grundstück erforderlich. Wasserüberschuss, der nach Rückführung der Grundstücke konventionell in die nächste geordnete Vorflut eingeleitet werden kann, ist zulässig.

DARSTELLUNGEN
Wallhecke (gem. § 33 NdsStG)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachdienst Stadtplanung und Städtebau der Stadt Oldenburg (Oldb).
Beauftragter: ID: 15.12.03
Gezeichnet: S116_23.08.04
Geprüft: S116_23.08.04

2. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.12.03 die Ausarbeitung des Bebauungsplans W-512 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.01.04 öffentlich bekanntgemacht worden.

3. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.09.04 den 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 10.09.04 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 04.10. bis 10.11.04 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

4. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.02.05 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die abgeänderte Bebauung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 07.02.05 Mitteilung über die Bebauung gemacht.

5. In Anbetracht der Sache hat die Behörde am 07.02.05 die Genehmigung erteilt.

6. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.02.05 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

7. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.02.05 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

8. In Anbetracht der Sache hat die Behörde am 07.02.05 die Genehmigung erteilt.

9. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.02.05 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

10. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.02.05 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Stadtplanung und Städtebau

ÜBERSICHTSPLAN

M. = 1 : 10000

STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Stadtplanung und Städtebau

BEBAUUNGSPLAN W - 512

Thomasburg

M. = 1 : 10000

Stand: 14.02.05
RECHTSVERBINDLICH AB: 18. Feb. 2005

18. Feb. 2005

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 18. Feb. 2005

Unterschrift