

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diese Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes S-534, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

**§ 1**  
Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA und WA 1) sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

**§ 2**  
Maß der baulichen Nutzung

1. Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.
2. Für Gauben sind die Trauf- und Firsthöhen nicht bindend.
3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind höchstens zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

**§ 3**  
Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Um hier auch Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie Kettenhäuser zu ermöglichen, ist die Grenzbebauung zulässig.

**§ 4**  
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. Zufahrten und Stellplätze sind nur aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
3. Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

**§ 5**  
Bäume

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, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und andere Anlagen.
2. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen.
3. Im Bereich der privaten Erschließungsfläche sind zwei standortgerechte Laubbäume (Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in max. 3,00 m Entfernung zu den notwendigen Stellplätzen anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss mind. 16 m<sup>2</sup> betragen.

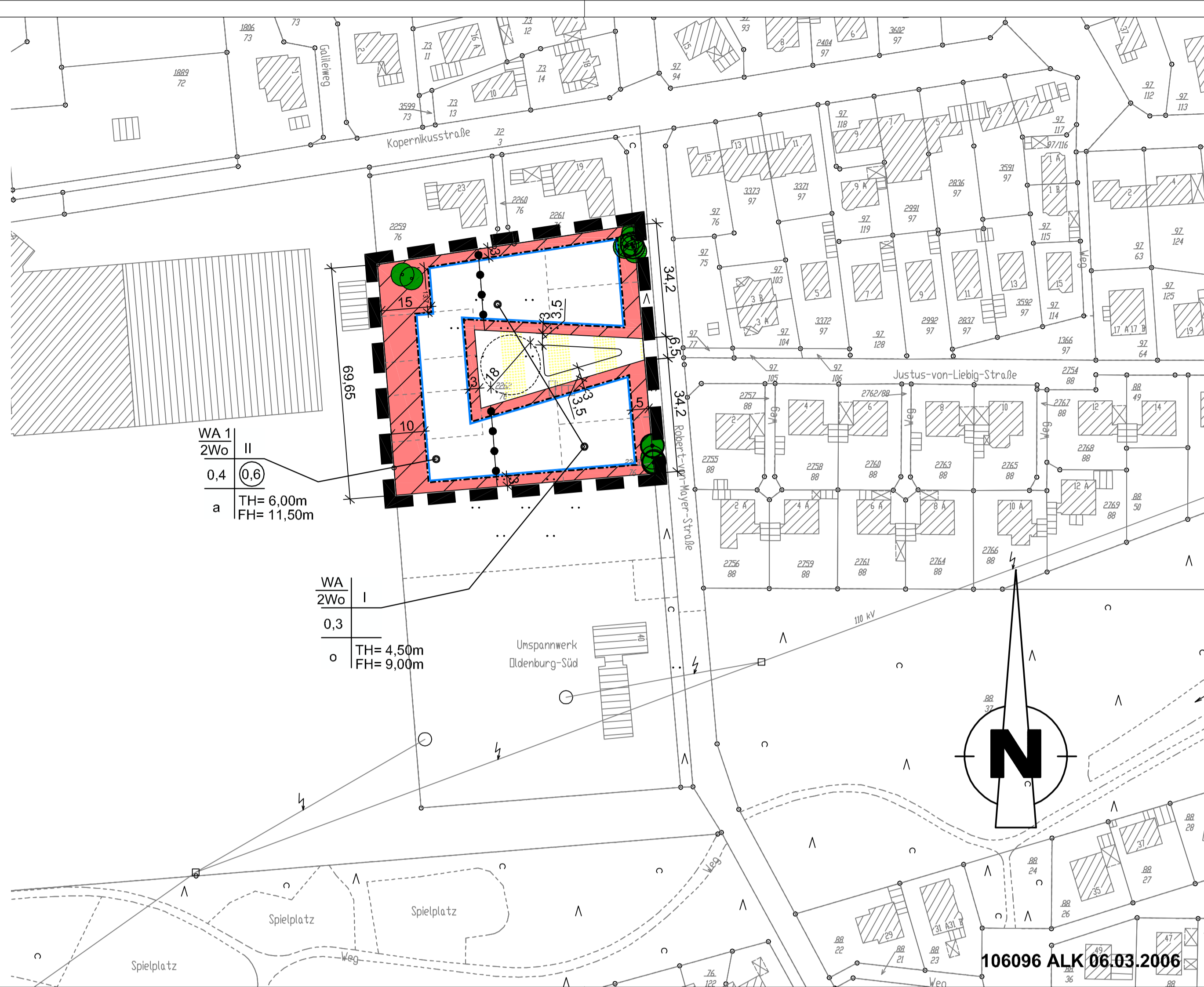
**§ 6**  
Bisherige Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes S-534 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, den 25.04.2007

**L.S.**

gez. Schwandner  
OBERBÜRGERMEISTER



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

**WA 2Wo** Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen

**WA 1** Geräuschvorbelastung

überbaubare Grundstücksflächen  
 nicht überbaubare Grundstücksflächen

**0,3** Grundflächenzahl  
**0,6** Geschossflächenzahl  
**I** Zahl der Vollgeschosse max.  
**FH** Firsthöhe max.  
**TH** Traufhöhe

**o** offene Bauweise  
**a** abweichende Bauweise (Grenzbebauung möglich, siehe textliche Festsetzungen)

Baugrenze

Private Straßenerschließung

zu erhaltende Bäume

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, bzw. des Maßes der Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## HINWEISE

- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 – zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993

## DARSTELLUNGEN

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Vervielfältigungsvermerke  
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Oldenburg 6 Maßstab: 1 : 1000

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 amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5).  
am: 01.06.1997 AZ.: 23056 / ALK BEZ.SCHL. 34010

2. Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.03.2006). 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 11.04.2007  
Fachdienst Geoinformation, Vermessung und Statistik der Stadt Oldenburg (Oldb)

gez. Arndt  
Unterschrift

3. Der Entwurf des Änderung Nr. 2 wurde ausgearbeitet vom Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung- und Bauleitplanung der Stadt Oldenburg (Oldb):

Bearbeitet: T.D. Geprüft: gez. i.V. Tellkamp gez. Wicherts  
Fachdienstleiter Amtsdirektorin

Gezeichnet: SHe, 04.07.06

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 12.06.06 die Aufstellung der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes S-534 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.06.06 örtlich bekannt gemacht worden.

gez. Pantel  
Stadtbaurat

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 11.12.06 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und sie öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.12.06 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 21.12.06 bis 26.01.07 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldenburg (Oldb), den 29.01.07

gez. Pantel  
Stadtbaurat

6. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

6. a\*) Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden wurde im Sinne von § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gegeben.

6. b\*) Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ örtlich bekannt gemacht.

Oldenburg (Oldb), den \_\_\_\_\_

Stadtbaurat \*) Nichtzutreffendes streichen

7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.02.07 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 27.02.07

gez. Pantel  
Stadtbaurat

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 27.04.2007 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 02.05.2007

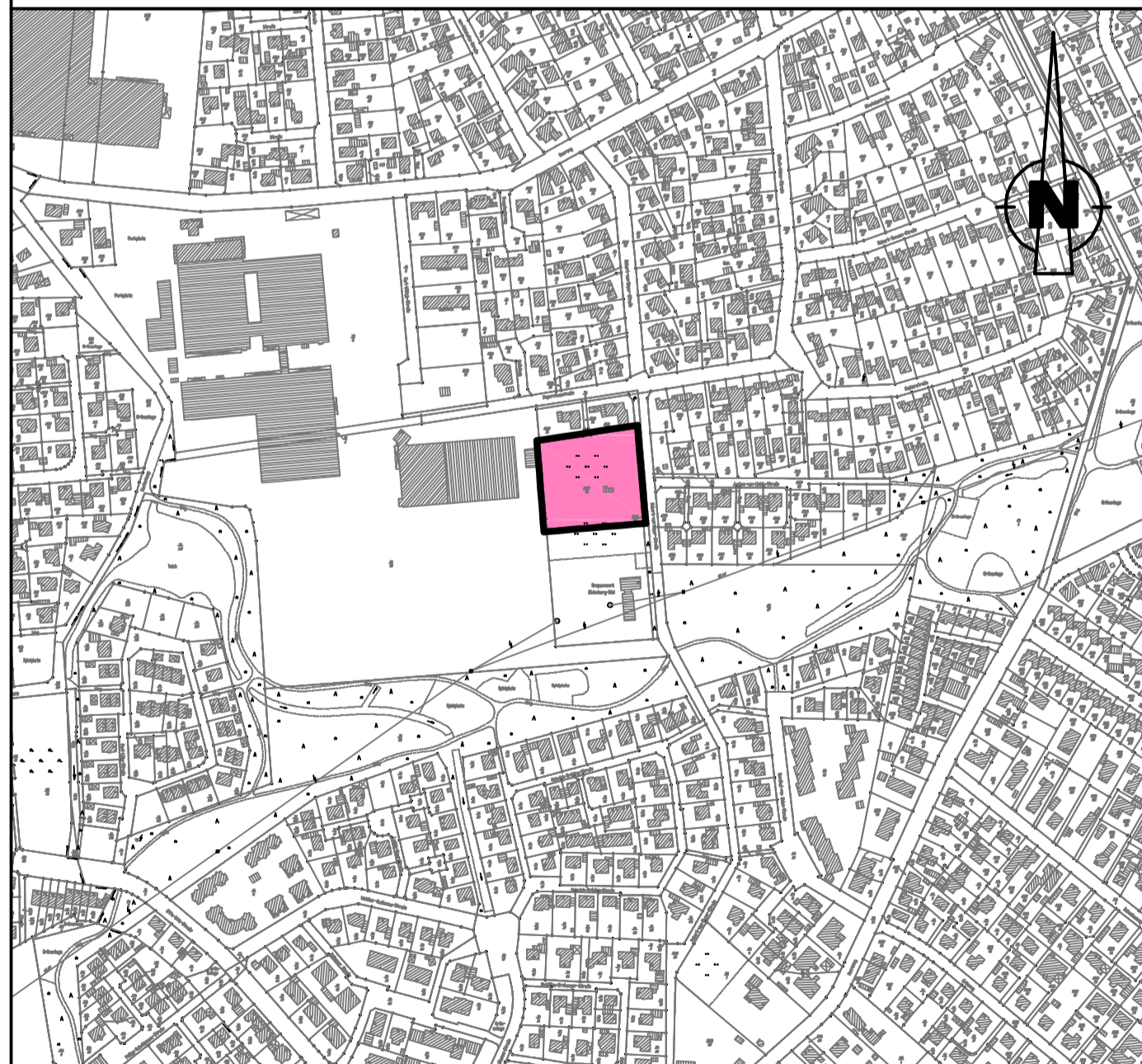
gez. Naderi  
Unterschrift

# STADT OLDENBURG (Oldb)

## DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

## ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5000



Stand: 17.08.06

RECHTSVERBINDLICH AB: 27.04.2007

## Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes S-534

(westlich Robert-von-Mayer-Straße)

mit örtlichen Bauvorschriften

ja  nein

M.=1:1000