Gertrudenfriedhof

Oldb. Flur 4

Humboldtstraße

Nelkenstraße

Friedrichstraße

Kreuzstraße

Mittelgang

Alexanderstraße

Jakobistraße

Sophienstraße

Johannisstraße

Nelkenstraße

Ziegelhofstraße

Dwostraße

Eisenbahn

Gertrudenkapelle

Nadorster Straße

Versorgungsamt

Standesamt

Parkplatz

Pferdemarkt

BAULINIE ENTSPRICHT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ND

VP 5/1988

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- WR — Reine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- WB — Besondere Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- MK — Korngebiete
- GE — Gewerbegebiete
- GI — Industriegebiete
- SO — Sondergebiete
- Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

- Schule

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- BMZ — Baumassenzahl
- Z — Zahl der Vollgeschosse
- z.B. Z III — als Höchstgrenze
- z.B. Z II-III — als Mindest- und Höchstgrenze
- TH max. — maximale Traufhöhe
- FH max. — maximale Firsthöhe

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- S — Sonderbauweise; Gebäudelängen über 50 m zulässig. Abstände regeln sich nach § 7 NBauO

- Baugrenze
- Baulinie
- nicht überbaubare Grundstücksflächen - Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nicht zulässig
- nicht überbaubare Grundstücksflächen-Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Flächen für Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung

Die innerhalb der öffentl. Verkehrsfl. dargestellten Teileinrichtungen(Gehwege,Verkehrsgrünfl. u.dergl.) sind unverbindliche Eintragungen; sie dienen nur zur Erläuterung der Planung und sind nicht Bestandteil der Festsetzungen.

- P — öffentl. Parkfläche

- Einfahrtsbereich für Anlage mit max. 10 Stellplätzen.
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

- Trafo

- öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- Spielplatz
- Dauerkleingärten

- Flächen für Aufschüttungen
- Wasserflächen

Zweckbestimmung:

- 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 - Standortabweichung bis 3 m ausnahmsweise zulässig
- zu erhaltende Bäume

- TGa — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Zweckbestimmung:

- St — Stellplätze
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Ga — Garagen
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete und Nutzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Trauf- und Firsthöhen, Bauweisen und Geschoßzahlen innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschoßzahlen
- E — Erhaltungsbereiche gem. § 172(1) Nr.1 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

DARSTELLUNGEN

- V — Verkehrsgrünflächen
- NICHT GENEHMIGTER BEREICH

Textteil der Satzung der Stadt Oldenburg

betreffend den Bebauungsplan M-555 A für Flächen im Bereich zwischen Johannisstraße, Nelkenstraße, Heiligengeiststraße, Alexanderstraße, Humboldtstraße und Ziegelhofstraße

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan M-555 A, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

§ 1

(1) Im Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziff. 6 und 7 und die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.77 nicht zulässig.

Bei Einzelhandelsbetrieben darf eine Geschoßfläche von 800 m² nicht überschritten werden.

Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind ferner Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen.

(2) Im besonderen Wohngebiet (WB 1 und WB 2) sind die Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Ziff. 1 und 3 BauNVO nicht zulässig. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind ferner Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen.

Im besonderen Wohngebiet 1 (WB 1) dürfen oberhalb des Erdgeschosses,

im besonderen Wohngebiet 2 (WB 2) dürfen oberhalb des 1. Obergeschosses

nur Wohnungen zugelassen werden.

(3) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

§ 2

(1) Innerhalb der mit einer Schraffur gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

(2) Auf den übrigen nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedigungen und Müllboxen nicht zulässig.

§ 3

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der nächstliegenden Verkehrsfläche, gemessen an der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche mittig vor der Gebäudefront. Abweichungen bis zu 10 cm können zugelassen werden.

Die Traufe ist als Schnittpunkt der äußeren Wandfläche und der oberen Dachfläche definiert.

§ 4

In den in der Planzeichnung umgrenzten Erhaltungsbereichen gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bedürfen der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Genehmigung.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die in § 172 Abs. 3 genannten Voraussetzungen gegeben sind.

§ 5

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 56 und § 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Neben der Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe für den gesamten Bebauungsplanbereich entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung wird im Bereich des allgemeinen und besonderen Wohngebietes festgesetzt:

1. Dachform

Im Bereich der mehrgeschossig zulässigen Bebauung ist die vorgeschriebene Dachform das geneigte Dach. Neben dem Satteldach sind das Mansarddach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen.

2. Dachneigung

Die Dachneigung - ausgenommen Mansarddächer - aller Gebäude im Bereich der zulässigen mehrgeschossigen Bebauung muß mehr als 35 Grad betragen.

Diese Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen.

3. Fassadenbreiten

Abgeleitet von den historischen Gebäudebreiten muß bei einer Abweichung (gemeinsame Bebauung mehrerer Parzellen) die Fassade des Gebäudes in einzelne erkennbare Gebäudeabschnitte gegliedert werden, deren Mindestbreite 6,00 m nicht unterschreiten und deren Maximalbreite 14,00 m nicht überschreiten darf. Für die Bildung von Gebäudeabschnitten sind neben Fassadenvor- und -rücksprüngen von mindestens 50 cm entweder Unterschiede in den Gebäudehöhen oder Unterschiede von mindestens 10° in der Dachneigung zu verwenden.

4. Einfriedungen

Grundstücke mit Vorgartenflächen entlang der Verkehrsfläche sind einzufrieden. Davon ausgenommen sind Bereiche, die aus verkehrsrechtlicher Sicht freizuhalten sind und Bereiche, in denen eine Einfriedung aufgrund erdgeschossiger Nutzung für Gewerbe und Dienstleistungen nicht zu vertreten ist.

Soweit Zäune zur Abgrenzung verwendet werden, sind sie als transparente, d. h. mit Zwischenräumen zum Hindurchsehen ausgestattete Metallstäbe- und Holzlattenzäune auszuführen, deren Stäbe und Latten senkrecht in gleichmäßigen Abständen angeordnet sind. Die Höhe der Zäune muß 80 cm bis 120 cm betragen. Pfosten sind durch höhere und stärkere Ausbildung zu betonen. Tore vor Zugängen und Einfahrten müssen dem Zaun entsprechen.

Für Hecken zur Abgrenzung der Vorgartenflächen entlang der Verkehrsfläche sind heimische Laubgehölze zu verwenden, die geschnitten und auf eine Höhe von 90 bis 130 cm gehalten werden.

§ 6

Die bisherigen Festsetzungen aus übergeleiteten Fluchtlinienplänen bezüglich der Verkehrsflächen, Vorgartenflächen und der Straßen- und Baufluchtlinien treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, 18.7.94

gez HOLZAPFEL
OBERBÜRGERMEISTER

L.S.

gez WANDSCHER
OBERSTADTDIREKTOR

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg (Oldb) Abt. 611.

gez LISIECKI
Amtsleiter

gez SCHUTTE
Stadtbaurat

Bearbeitet: Rohkrämer/Ka.
Gezeichnet: Kapels 9.8.1988
Geändert: Kapels 1.12.1988; 7.9.1989; Schu. 16.01.1990; Ha 15.1.1992; sch 28.10.1992
Geprüft: Abt.-Leiter

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur 5 OLDENBURG
Maßstab: 1:500

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Oldenburg
am: 2.8.88 Az.: VP 5/88

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 3.5.88).
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 4.10.1994
Katasteramt Oldenburg
i.V. gez KONRAD
VERM. OBERRAT

L.S.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.2.1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes M-555 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 23.2.1979 ortsüblich bekanntgemacht.

gez SCHUTTE
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.11.92 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.11.92 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.11.92 bis 8.1.93 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldenburg (Oldb), den 11.1.93
gez SCHUTTE
Stadtbaurat

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 Bau GB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Oldenburg (Oldb), den .....
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.7.94 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 18.7.94
gez SCHUTTE
Stadtbaurat

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage - Az.: 204.1-21102-0300/555 A - ~~unter Auflagen/ mit Maßgaben~~/mit Ausnahme des beschriebenen Bereiches ~~kenntlich gemachten Teile~~ - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Oldenburg, den 17.02.95

Bezirksregierung Weser-Ems

L.S.

Im Auftrage
gez. Schuster

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung vom ..... beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Oldenburg (Oldb), den .....
Stadtbaurat

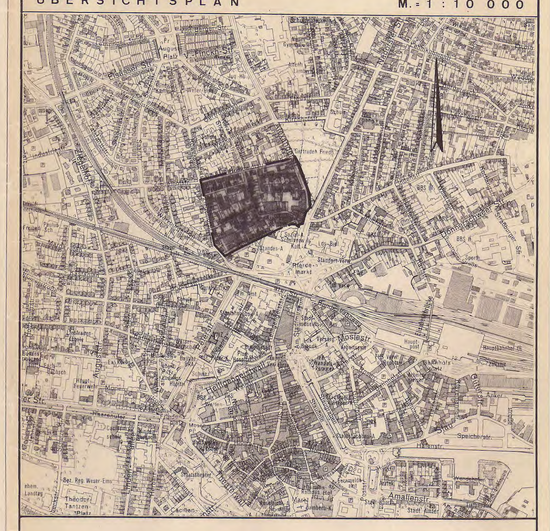
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 23.6.95 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 23.6.95 rechtsverbindlich geworden.

Oldenburg (Oldb), den 23.6.95
gez NEUMANN
Unterschrift

STADT OLDENBURG

DER OBERSTADTDIREKTOR
STADTPLANUNGSAMT - ABTEILUNG 611 - BAULEITPLANUNG

ÜBERSICHTSPLAN M.=1:10 000



RECHTSVERBINDLICH AB: 23.6.95

BEBAUUNGSPLAN M-555 A

M.=1:500

JOHANNISVIERTEL