Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle v. 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht v. 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch 4. Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung vom 16.02.1983 (Nds. GVBl. S. 63), i. V. mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.06.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch 3. Verordnung zur Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 22.12.1982 (Nds. GVBl. S. 545) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan S-568, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

§ 1

(1) In den reinen Wohngebieten 1, 2 und 3 sind die Ausnahmen gemäß § 3 (3) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BauNVO) nicht zulässig. Dies gilt nicht für die ersten Gebäudezeilen entlang der Straßen Helmsweg und Kiebitzweg.

Im reinen Wohngebiet 3 dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

(2) In den allgemeinen Wohngebieten 1, 2 und 3 sind die Anlagen gemäß § 4 (2) Ziffern 2 und 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziffern 4, 5 und 6 BauNVO nicht zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet 3 sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziffern 4 u. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet 3 dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

(3) In den Mischgebieten 1 und 2 sind die Anlagen gemäß § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO nicht zulässig.

Im Mischgebiet 1 ist Wohnnutzung nur in Verbindung mit gewerblicher Nutzung zulässig.

§ 2

Werden im reinen Wohngebiet 2 (WR 2) und im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) mit einer GFZ von 0,5 Gebäude beiderseits ohne seitliche Grenzabstände über alle Vollgeschosse durchgehend aneinander gebaut (Reihenhäuser), so ist für die betreffenden Mittelgrundstücke eine Geschoßflächenzahl von 0,6 zulässig.

§ 3

(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 12 bzw. 14 (1) BauNVO in einer Tiefe bis zu 5,0 m und offene überdachte Stellplätze bis zu 3,0 m nicht zulässig.

(2) Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Garagen und Stellplätzen dürfen nicht breiter als 4,0 m sein.

(3) Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO können ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden.

(4) Im reinen Wohngebiet 1 und im allgemeinen Wohngebiet 1 sind Garagen und Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

§ 4

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

(1) Höhen

Die Höhenfestsetzungen sind jeweils zu beziehen auf Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg), gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mittig vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

Abweichungen bis zu 10 cm sind zulässig.

1. Die Oberkante eines sichtbaren Sockels darf nicht höher als 0,5 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
2. In den Wohngebieten darf die Firsthöhe einer baulichen Anlage in den Bereichen mit einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von Z I 9,00 m und von Z II 12,00 m nicht überschreiten.
3. In den Wohngebieten darf die Traufhöhe (Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der oberen Dachfläche) bzw. bei Flachdächern die Höhe des Dachabschlusses einer der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite eines Gebäudes 3,50 m bei einem Vollgeschoß und 6,50 m bei zwei Vollgeschossen nicht überschreiten.

(2) Dachgauben

Dachgauben- und Einschnitte dürfen ein Drittel der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Sie müssen mindestens 1,5 m von der seitlichen Begrenzung der Dachflächen (Giebelkante) oder Grate entfernt bleiben.

Bei Dachgauben und Dacheinschnitten muß parallel zur Traufe eine Dachfläche von mindestens 1,5 m Höhe über dem Ausbau bzw. Einschnitt verbleiben.

(3) Dachneigung

Für die Wohngebäude auf der Südwestseite der Planstraße A mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse Z I und Z II sind nur symetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 45° bis 50° zulässig.

(4) Einfriedungen und Schutzeinrichtungen

1. Einfriedungen auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form von geschlossenen (undurchsichtigen) Zäunen und Mauern bis zu einer Höhe von maximal 0,6 m und in Form von sichtdurchlässigen (mehr als 50 % offen) Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 0,9 m über der öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg) zulässig.

   Für Einfriedungen in Form von lebenden Hecken und bepflanzten Wällen werden keine Höhenbegrenzungen festgesetzt.
2. Einfriedungen als Lärm- und Sichtschutzeinrichtungen hauptsächlich bei Süd- und Westerschließung sind nur in einem Streifen mit einem Abstand von 0,5 m bis 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen und nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg) zulässig.

   Die Fläche zwischen Verkehrsfläche und Schutzzaun ist mit niedrigen Gehölzen oder Sträuchern gemäß § 14 Niedersächsischer Bauordnung zu bepflanzen und zu unterhalten.

§ 5

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft; insbesondere die Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes S-502, soweit sie von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

Oldenburg, den 17.12.1984

Oberbürgermeister — Oberstadtdirektor

Planunterlage VP 71/1980 M 1:1000 Angefertigt nach den Flurkarten des Katasteramts Oldenburg Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach Rd. Erl. d. Nds. MS. v. 31.10.80 Nr. 21.2.7

GEZEICHNET: 2.84
GEÄNDERT: 8.84
GEÄNDERT: 11.84

PLANZEICHENERKLÄRUNG

● VERWENDETE PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- MK Kerngebiete
- GE Gewerbegebiete
- GI Industriegebiete
- SO Sondergebiete
- Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen

- Schule

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse
- z. B. Z III als Höchstgrenze
- z. B. Z III-V als Mindest- u. Höchstgrenze
- z. B. Z(III) zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DH nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise (siehe Satzungstext)
- S Sonderbauweise: Gebäudelängen über 50 m zulässig. Abstände regeln sich nach § 7 NBauO
- ⟷ Hauptfirst- u. Gebäuderichtung der baulichen Anlagen (Stellung der baulichen Anlagen)
- Baugrenze
- Baulinie
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:

- Rad- und Fußwege
- öffentliche Parkflächen
- verkehrsberuhigte Bereiche
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SONSTIGE FLÄCHEN

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:

- Trafo
- Grünflächen (öffentlich)

Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Spielplatz
- Ballspielplatz
- Grünanlage
- Wasserflächen
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- vorhandene Bäume, Baumgruppen und Sträucher (nur Darstellung)
- anzupflanzende Bäume
- zu erhaltende Bäume, Baumgruppen u. Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

- z.B. ② Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zuordnungsziffer.

Zweckbestimmung:

- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der angeschlossenen Grundstücke
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung unterschiedl. Firstrichtung.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- GW Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, z. B. Schutzgebiet für Grund- u. Quellwassergewinnung
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Ü Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- L Landschaftsschutzgebiet
- Bahnanlagen
- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg (Oldb). Abt 612

Amtsleiter — Bearbeitet: Ha.

Gezeichnet: Ochm.

Stadtbaurat — Abt-Leiter Geprüft:

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: 3,12

Maßstab: 1:1000

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Oldenburg

am: 20.12.1984 Az.: VP 36/84

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.11.1984).

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 20.12.1984

Katasteramt Oldenburg

Ltd. Vermessungsdirektor

KATASTERAMT OLDENBURG

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.4.1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S-568 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 27.4.1979 ortsüblich bekanntgemacht.

Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.9.1984 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.9.1984 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 1.10.84 bis 31.10.84 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Oldenburg (Oldb), den 1.11.1984

Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.12.1984 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 2 a Abs. 7 BBauG wurde am 12.11.84, 13.11.84, 19.11.84 und 27.11.84 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oldenburg (Oldb), den 17.12.1984

Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 17.12.1984 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 17.12.1984

Stadtbaurat

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde Bezirksregierung Weser-Ems (Az.: 309.1-21102-03000/568) vom heutigen Tage ~~unter Auflagen / mit Maßgaben~~ gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt / ~~teilweise genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.~~

Oldenburg (Oldb), den 02. APR. 1985

Genehmigungsbehörde Bezirksregierung Weser-Ems

Unterschrift

Der Rat der Stadt ist den in der Genehmigungsverfügung vom ...... (Az.: ......) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am ...... 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 ......

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 26.04.85 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 26.04.85 rechtsverbindlich geworden.

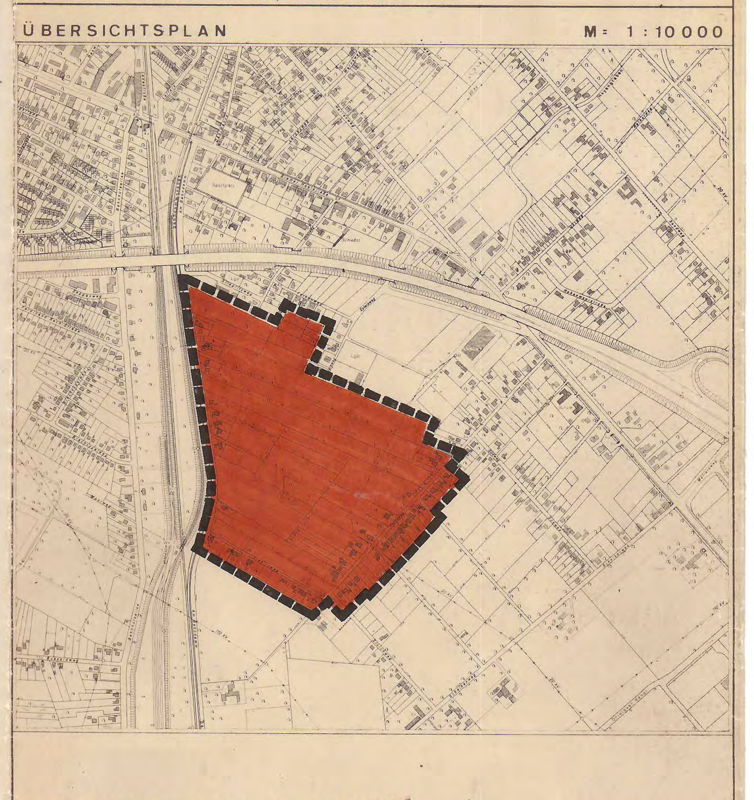
Oldenburg (Oldb), den 26. April 1985

STADT OLDENBURG

DER OBERSTADTDIREKTOR

STADTPLANUNGSAMT, ABTEILUNG 612

ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 10000



RECHTSVERBINDLICH AB: 26. April 1985

BEBAUUNGSPLAN S-568

M = 1 : 1000

Helmsweg / Kiebitzweg