Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan S-570 für die Flächen im Bereich des Dwaschweges/nördlich Bümmersteder Tredde

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 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 das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), i. V. mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.06.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch 2. Verordnung zur Änderung der Durchführungsverordnung vom 10.12.1980 (Nds. GVBl. S. 490) 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-570, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

§ 1

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als

Reines Wohngebiet 1 und 2 (WR 1 u. 2)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Stellplätze und Garagen - gemäß § 12 BauNVO,
3. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO,
4. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

Die Ausnahmebestimmungen des § 3 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

Im reinen Wohngebiet 1 (WR 1) dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

§ 2

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Zusätzliche Festsetzungen:

(1) Werden in der offenen Bauweise der Gebiete mit einer GFZ von 0,7 Gebäude beiderseits ohne seitliche Grenzabstände über alle Vollgeschosse durchgehend aneinandergebaut (Reihenhäuser), so ist für die betreffenden Mittelgrundstücke eine Geschoßflächenzahl von 0,8 zulässig.

(2) Im WR 2 darf die zulässige Geschoßflächenzahl gemäß § 21 a (5) Baunutzungsverordnung um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, überschritten werden bis zu einer Geschoßflächenzahl von 1,1.

§ 3

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Zusätzliche Festsetzungen:

(1) Abweichende Bauweise in Bereichen "a": Kettenhäuser.

Die Gebäude sind an der nördlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Die südlichen bzw. westlichen Abstandsflächen können mit eingeschossigen Zwischenbauten geschlossen werden, die neben Garagen auch Aufenthaltsräume enthalten dürfen.

Werden diese Zwischenbauten nicht auf der Grundstücksgrenze errichtet, so ist ein Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten. Dabei ist durch Überdachung oder Anordnung einer Pergola der Charakter der halboffenen Bauweise zu wahren.

(2) Stellplätze und Garagen:

Im WR 1 sind Stellplätze und Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Im WR 2 sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen nicht zulässig. Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (außer in dem festgesetzten Bereich) nicht zulässig.

(3) Nebenanlagen:

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 (1) Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) Baunutzungsverordnung können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

§ 4

Höhenfestsetzungen (Höchstwerte, bezogen auf die Außenkante der nächstgelegenen öffentl. Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze vor Mitte Fassade. Abweichungen bis zu 0,10 m können zugelassen werden).

(1) Fußbodenhöhe des 1. Vollgeschosses im WR 1: 0,5 m, bei versetzt eingeschossigen Gebäuden an der hohen Traufseite: 1,40 m.

Fußbodenhöhe des 1. Vollgeschosses im WR 2: 1,20 m.

(2) Firsthöhe bei einem zulässigen Vollgeschoß: 9 m

Firsthöhe bei zwei zulässigen Vollgeschossen: 12 m

Firsthöhe bei drei zulässigen Vollgeschossen: 15 m

(3) Traufhöhe bei einem zulässigen Vollgeschoß: 3,50 m, bei versetzt eingeschossigen Gebäuden an der hohen Traufseite: 4 m.

Traufhöhe bei zwei zulässigen Vollgeschossen: 6,50 m

Traufhöhe bei drei zulässigen Vollgeschossen: 10,50 m

§ 5

Dächer:

Die vorgeschriebene Dachfom ist das geneigte Dach. Neben dem Satteldach sind das Mansarddach, Walmdach, Krüppelwalmdach und das versetzte Pultdach zulässig. Am First kann das geneigte Dach bei 2- und 3geschossiger Bebauung und entsprechender Gebäudetiefe in ein Flachdach übergeführt werden.

Die Dachneigung muß mindestens 20° betragen, soweit in der Planzeichung nichts anderes festgesetzt ist.

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen ein Drittel der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Giebel bzw. Grat muß mindestens 1 m betragen. Bei Dacheinschnitten und Gauben muß parallel zur Traufe eine Dachfläche von mindestens 1 m verbleiben.

§ 6

Einfriedungen:

Einfriedungen auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind in Form von geschlossenen (undurchsichtigen) Zäunen und Mauern bis zu einer Höhe von max. 0,60 m und in Form von sichtdurchlässigen Zäunen bis zu einer Höhe von max. 0,90 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg) zulässig. Für Einfriedungen in Form von Hecken und bepflanzten Wällen werden keine Höhenbegrenzungen festgesetzt.

§ 7

In Verbindung mit der Errichtung von offenen Stellplätzen sind Bäume zu pflanzen und zwar sind Anlagen bis zu 5 Stellplätzen mit je 1 Baum, größere Anlagen mit je 1 Baum für jeweils 5 Stellplätze zu bepflanzen. Die erforderlichen Bäume können außerhalb der Stellplatzanlage bis zu einer Entfernung von 3 m gepflanzt werden.

§ 8

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft; insbesondere die Teilflächen des Bebauungsplanes 527, soweit sie von diesem Plan überdeckt werden.

§ 9

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechtsverbindlich.

Oldenburg, 06.06.1983

gez NIEWERTH
Oberbürgermeister

L.S.

gez WANDSCHER
Oberstadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

● VERWENDETE PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR — Reine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- MK — Kerngebiete
- GE — Gewerbegebiete
- GI — Industriegebiete
- Sonderbauflächen
- 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
- H — nur Hausgruppen zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- a — abweichende Bauweise (siehe Satzungstext)
- S — Sonderbauweise: Gebäudelängen über 50 m zulässig. Abstände regeln sich nach § 7 NBauO
- Hauptausrichtung der Gebäude
- Abgrenzung unterschiedl. Firstrichtung
- DN — Dachneigung
- Baugrenze
- Baulinie
- nicht überbaubare Grundstucksflächen

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:

- V — Verkehrsgrünflächen
- P — öffentliche Parkflächen
- verkehrsberuhigte Bereiche
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- verkehrsberuhigende Maßnahmen zur Verminderung der Fahrgeschwindigkeit

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
- Grünverbindung mit Wanderweg
- Wasserflächen
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- anzupflanzende Bäume
- zu erhaltende Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Zweckbestimmung:
St — Stellplätze — GSt — Gemeinschaftsstellplätze
Ga — Garagen — GGa — Gemeinschaftsgaragen

- Spielplatz
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  GFL 1 = zugunsten der angrenzenden Grundstücke
  GFL 2 = zugunsten der angrenzenden Grundstücke u. d. Allgemeinheit
  GFL 3 = zugunsten der angrenzenden Grundstücke u. d. Stadt Oldbg.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- 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
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- D

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

Amtsleiter gez ZILLICH — Bearbeitet: Gr./Ki./Dud.
Gezeichnet: Schü 15.3.83
Stadtbaurat gez SCHUTTE — Abt-Leiter Geprüft: gez BREITKOPF

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: 6/11
Maßstab: 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Oldenburg
am: 13.8.83 Az.: VP 13/80

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 5.7.81).
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 15.6.1983
Katasteramt Oldenburg
gez BLOM
Ltd. Vermessungsdirektor
L.S.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.7.79 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S-570 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 27.7.79 ortsüblich bekanntgemacht.
gez SCHUTTE
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 7.3.83 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 15.3.83 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.3.83 bis 22.4.83 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.
Oldenburg (Oldb), den 25.4.83
gez SCHUTTE
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 5.6.83 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 vom 13.5.83 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 18.5.83 gegeben.
Oldenburg (Oldb), den 6.6.83
gez SCHUTTE
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 6.6.83 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 6.6.83
gez NIEWERTH
Oberbürgermeister
L.S.
gez WANDSCHER
Oberstadtdirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde BEZIRKSREGIERUNG WESER EMS (Az.: 309.1-21102-03000/570) 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 29.9.83
Genehmigungsbehörde BEZIRKSREGIERUNG WESER-EMS
L.S.
i.A. gez WANKE
Unterschrift

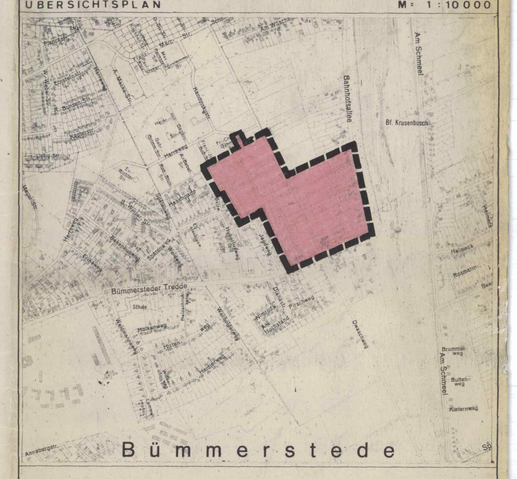
Der Rat der Stadt ist den in der Genehmigungverfügung vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .....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

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 21.10.83 im Amtsblatt FÜR DEN REGIERUNGSBEZIRK WESER-EMS bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 21.10.83 rechtsverbindlich geworden.
Oldenburg (Oldb), den 21.10.83
i.A. gez JELKEN

STADT OLDENBURG

DER OBERSTADTDIRECTOR
STADTPLANUNGSAMT, ABTEILUNG 612

ÜBERSICHTSPLAN — M = 1 : 10000



RECHTSVERBINDLICH AB: 21. OKT. 1983

BEBAUUNGSPLAN S-570

M = 1 : 1000

Dwaschweg, nördl. Bümmersteder Tredde

Planunterlage VP 13/1980 Maßstab 1:1000
Angefertigt nach den Flurkarten des Katasteramts Oldenburg
Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach Rd Erl. d. Ndsl. MdL v. 25.10.80 Nr. 21.2.7