



Textteil der Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb) betreffend den Bebauungsplan S-571 für Flächen südlich der Bundesautobahn A 28 zwischen Bahnhofsallee und dem Bahngelände der Deutschen Bundesbahn

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 49 des Ersten Gesetzes zur Bereinigung des Verwaltungsverfahrens vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265), und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVB. S. 259), zuletzt geändert durch das 5. Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung vom 11.04.1986 (Nds. GVB. S. 103), i. V. mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.06.1978 (Nds. GVB. S. 560), zuletzt geändert durch 3. Verordnung zur Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 22.12.1982 (Nds. GVB. S. 545), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22. Juni 1982 (Nds. GVB. S. 229) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan S-571, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den durch die Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

§ 1  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1, 3 und 5 Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 nicht zulässig.  
Im WA 1-Gebiet dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 500 m<sup>2</sup> betragen.  
Die Gebäude entlang der Bahnhofsallee müssen gemäß Eintragung in der Planzeichnung mindestens zu 60 % ihrer Gebäudelänge parallel zur Straße eine traufseitige Lage aufweisen.

§ 2  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Bahnhofsallee bis zu einer Tiefe von 5 m nicht zulässig.

§ 3  
In den Bereichen, wo die Verkehrslärmimmissionen (Mittelungspegel) gem. Anlage 1 und 2 der Satzung nachts = 50 dB (A) betragen, sind erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fensterrahmen) gegenüber den Bestimmungen zu DIN 4109 erforderlich. Es ist hier der Lärmpegelbereich III (Mindestwerte Wände 40 dB, Fenster 35 dB) zugrunde zu legen.

§ 4  
Gestalterische Festsetzungen gem. § 56 und § 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

(1) **Dächer**  
Als Dachform ist nur das symmetrisch geneigte Dach (Sattel-, Waln- und Krüppelwäldcher) mit 30° bis 48° zulässig.

(2) **Höhen**  
Die Höhenfestsetzungen sind jeweils zu beziehen auf Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitigtig vor der zur Straße gerichteten Gebäudeseite. (Höhenbezug ist die Bahnhofsallee.) Für die Bebauung der rückwärtigen Grundstücke gilt als Höhenbezug ebenfalls die Bahnhofsallee

- Die Oberkante eines sichtbaren Sockels darf nicht höher als 0,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- Die traufseitige Gebäudehöhe bei eingeschossigen Gebäuden (= höherer Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf bis zu 2/3 der einzelnen Seitenlängen 3,50 m nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe darf 9,00 m nicht überschreiten.

(3) **Dachgauben**  
Dachgauben und Dachanschnitte dürfen die Hälfte der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten. Bei Gauben und Dachanschnitten muß nach allen Seiten eine Dachfläche von Ordnung, First und Traufe von mind. 1,00 m, gemessen in der Dachschneise, verbleiben. Die Neigung der Gaubendächer ist nicht vorgeschrieben.

(4) **Einfriedungen und Schutzeinrichtungen**

4.1 Einfriedungen auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind

- in Form von geschlossenen (andurchsichtigen) Zäunen und Mauern bis zu einer Höhe von max. 0,60 m
- und in Form von nichtdurchlässigen (mehr als 50 % offen) Zäunen bis zu einer Höhe von max. 0,90 m über der öffentlichen Verkehrsfläche (Höhenbezug siehe § 4 (2)) zulässig.

Für Einfriedungen in Form von lebenden Hecken und beplanten Wällen werden keine Höhenbegrenzungen festgesetzt.

4.2 Einfriedungen als Lärm- und Sichtschutzeinrichtungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Streifen mit einem Abstand von 0,50 m bis 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen und nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Höhere Schutzmauern sind erst nach einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

Die Fläche zwischen Verkehrsfläche und Schutzzaun ist in jedem Falle mit Gehölzen und Sträuchern gem. § 14 Niedersächsische Bauordnung zu bepflanzen und zu unterhalten.

Oldenburg  
Oberbürgermeister: *Meinhardt*  
Oberstadtdirektor: *Wendert*

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

● VERWENDETE PLANZEICHEN

#### FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- MX Kerngebiete
- GE Gewerbegebiete
- GI Industriegebiete
- SO Sondergebiete

Einrichtungen und Anlagen

- Schule

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschöflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o offene Bauweise
- o nur Einzelhäuser zulässig
- o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o nur Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise
- a abwechselnde Bauweise (siehe Satzungstext)
- S Sonderbauweise: Gebäudelängen über 50 m zulässig, Abstände regeln sich nach § 7 NBauO
- ← Hauptausrichtung der baulichen Anlagen (Stellung der baulichen Anlagen)

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Die innerhalb der öffentl. Verkehrsfl. dargestellten Teil-einrichtungen (Fahrbahnen, Gehwege und dergl.) sind unveränderliche Eintragungen, sie dienen nur zur Erläuterung der Planung und sind nicht Bestandteil der Festsetzungen.
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
  - V Verkehrsgrünflächen
  - o öffentliche Parkflächen
  - o verkehrsberuhigte Bereiche
  - E 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
  - öffentliche Grünflächen
  - Parkanlage
  - Spielplatz
  - Dauerkleingärten
  - Ballsportplatz
  - Wasserflächen
  - Flächen für Aufschüttungen
  - Schutzflächen gem. § 9(1) Nr. 24 BBauG (Lärm-schutzwälle)
  - Flächen für die Landwirtschaft
  - Flächen für die Forstwirtschaft
  - Erhalten von Bäumen u. Strüchern gem. § 9(1) Nr. 25 b BBauG
  - Anpflanzen von Bäumen und Strüchern
  - Die Pflanzflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, die Bepflanzung ist dauernd zu unterhalten.
  - zu erhaltende Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen
- Zweckbestimmung:
  - St Stellplatz
  - Ga Garagen
  - GGa Gemeinschaftsgaragen
  - Spielplatz
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Flächen für Gemeinschaftsanlagen zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke
  - Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche
  - Räumliche Bereiche der Erschließungsbereiche
  - 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
- U Überschwemmungsgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- Bahnanlagen
- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

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

Beauftragter: *Dudek*  
Gezeichnet: *Schütte*  
Alt-Leiter: *Weser-EMS*  
Geprüft: *Weser-EMS*

Vervielfältigungsvermerk  
Kartengrundlage: Flurkartennetz, Flur: 3  
Mästab: 1:2000  
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungsvermerk erteilt durch das Katasteramt Oldenburg am 11.10.1984, Az.: VP 32/84

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weisen die inhaltlich bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 12.8.84.

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in der Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg (Oldb), den 30.08.1986  
Katasteramt Oldenburg  
Lfd. Vermessungsleiter

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.05.1986 als Satzung (S 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 26.05.1986

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (Az. 26.05.1986/308/77) vom heutigen Tage unter-Auftrag in die Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis § 6 Abs. 4 BBauG genehmigt / befreit genehmigt. Die befristete genehmigte Zeit ist auf Antrag der Gemeinde vom 28.05.1986 bis zum 29.05.1986 ausgenommen.

Oldenburg (Oldb), den 29.05.1986  
Genehmigungsbehörde  
Bezirksregierung  
Weser-EMS

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.07.1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-571 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 27.07.1979 erichtlich bekanntgemacht.

Oldenburg (Oldb), den 17.02.1986

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.12.1985 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.01.1986, erichtlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.01.1986 bis 14.02.86 gemäß § 2 Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.

Oldenburg (Oldb), den 17.02.1986

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.05.1986 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 Abs. 7 BBauG beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 2 Abs. 7 BBauG wurde vom 16.05.1986 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 28.05.1986 gegeben.

Oldenburg (Oldb), den 26.05.1986

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.05.1986 als Satzung (S 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 26.05.1986

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 26.5.86 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Verordnungsblatt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 26.5.86 rechtsverbindlich geworden.

Oldenburg (Oldb), den 26.5.86

### STADT OLDENBURG

DER OBERSTADTDIREKTOR  
STADTPLANUNGSAMT, ABTEILUNG 611

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000

brück

Drie

RECHTSVERBINDLICH AB: 26. Sep. 1986

### BEBAUUNGSPLAN S-571

M 1:1000

Bahnhofsallee