

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb) über den Bebauungsplan S-597 für Flächen nördlich der Klingenbergstraße, südlich des Sperberwegs, östlich des Kreyenbrücker Teiches und westlich des Flurstücks 332/1

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungs-Novelle 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 des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22. Juni 1992 (Nds. GVBl. S. 229), hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan S-597, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als

1. **reines Wohngebiete 1 und 2 (WR 1 und WR 2)**

- a) zulässig sind
1. Wohngebäude,
 2. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO,
 3. Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO,
 4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
- b) Die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

2. **allgemeines Wohngebiet (WA)**

- a) zulässig sind
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 4. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO,
 5. Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO,
 6. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
- b) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke.

c) Die gemäß § 4 (3) Ziff. 2, 4, 5 und 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

3. **allgemeines Wohngebiet "Altenheim"**

- zulässig sind:
1. Altenwohnheime,
 2. Altenpflegeheime,
 3. die den Heimen dienenden Einrichtungen und Nebenanlagen,
 4. Wohnungen und Wohngebäude für Bedienstete,
 5. Garagen und Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
 6. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Ausnahmen:

- a) Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden. Die Grund- und Geschosflächenzahlen dürfen dabei nicht überschritten werden. Mit der Ausnahmegenehmigung können von der Baugenehmigungsbehörde bezüglich der Baugrenzen, der Grenzabstände und der Stellung der Gebäude erhöhte Anforderungen gestellt werden.
- b) Einzelgebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze, die parallel zur südlichen Grundstücksgrenze verläuft, bis zu 3,00 m überschreiten. Die Länge der Überschreitung darf nicht mehr als 20 m betragen.

4. **Mischgebiete (MI)**

- a) zulässig sind
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbaubetriebe,
 7. Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO,
 8. Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO,
 9. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
- b) Die gemäß § 6 (2) 7 zulässige Nutzung und die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung sind nicht Bestandteil dieser Satzung.
- c) Die Erschließung der nördlich gelegenen Hälfte des Mischgebietes über die festgesetzte Fläche mit Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen ist zulässig, sofern die Durchfahrten nicht breiter als 4 m sind und die erhaltenswerten Bäume geschützt werden.

Sondergebiete 1 (SO 1 - Verwaltung)

- a) zulässig sind
1. Büro- und Verwaltungsgebäude,
 2. Labors,
 3. Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
 4. Garagen und Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
 5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,
- b) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleitenden sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 2. Eigenverbrauchstankstellen.

6. **Sondergebiet 2 (SO 2 - Tennisanlagen)**

- a) zulässig sind
1. Sporthallen,
 2. sonstige bauliche Anlagen für sportliche Zwecke,
 3. Tennisplätze
 4. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen und deren Anhängern mit einem Eigengewicht über 3,5 t gemäß § 12 BauNVO,
 5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
- b) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Schank- und Speisewirtschaften,
 2. Kegelbahnen.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergeben sich aus der Planzeichnung.

Auf die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 15 BauNVO wird hingewiesen.

Im Sondergebiet SO 1 sind Stellplätze und sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft. Das gilt insbesondere für die rechtsverbindlichen Bebauungspläne S-518, der hiermit aufgehoben wird.

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechtsverbindlich.

Planzeichnung

Flur 11

Flur 12

Flur 13

Flur 14

Flur 15

Flur 16

Flur 17

Flur 18

Flur 19

Flur 20

Flur 21

Flur 22

Flur 23

Flur 24

Flur 25

Flur 26

Flur 27

Flur 28

Flur 29

Flur 30

Flur 31

Flur 32

Flur 33

Flur 34

Flur 35

Flur 36

Flur 37

Flur 38

Flur 39

Flur 40

Flur 41

Flur 42

Flur 43

Flur 44

Flur 45

Flur 46

Flur 47

Flur 48

Flur 49

Flur 50

Flur 51

Flur 52

Flur 53

Flur 54

Flur 55

Flur 56

Flur 57

Flur 58

Flur 59

Flur 60

Flur 61

Flur 62

Flur 63

Flur 64

Flur 65

Flur 66

Flur 67

Flur 68

Flur 69

Flur 70

Flur 71

Flur 72

Flur 73

Flur 74

Flur 75

Flur 76

Flur 77

Flur 78

Flur 79

Flur 80

Flur 81

Flur 82

Flur 83

Flur 84

Flur 85

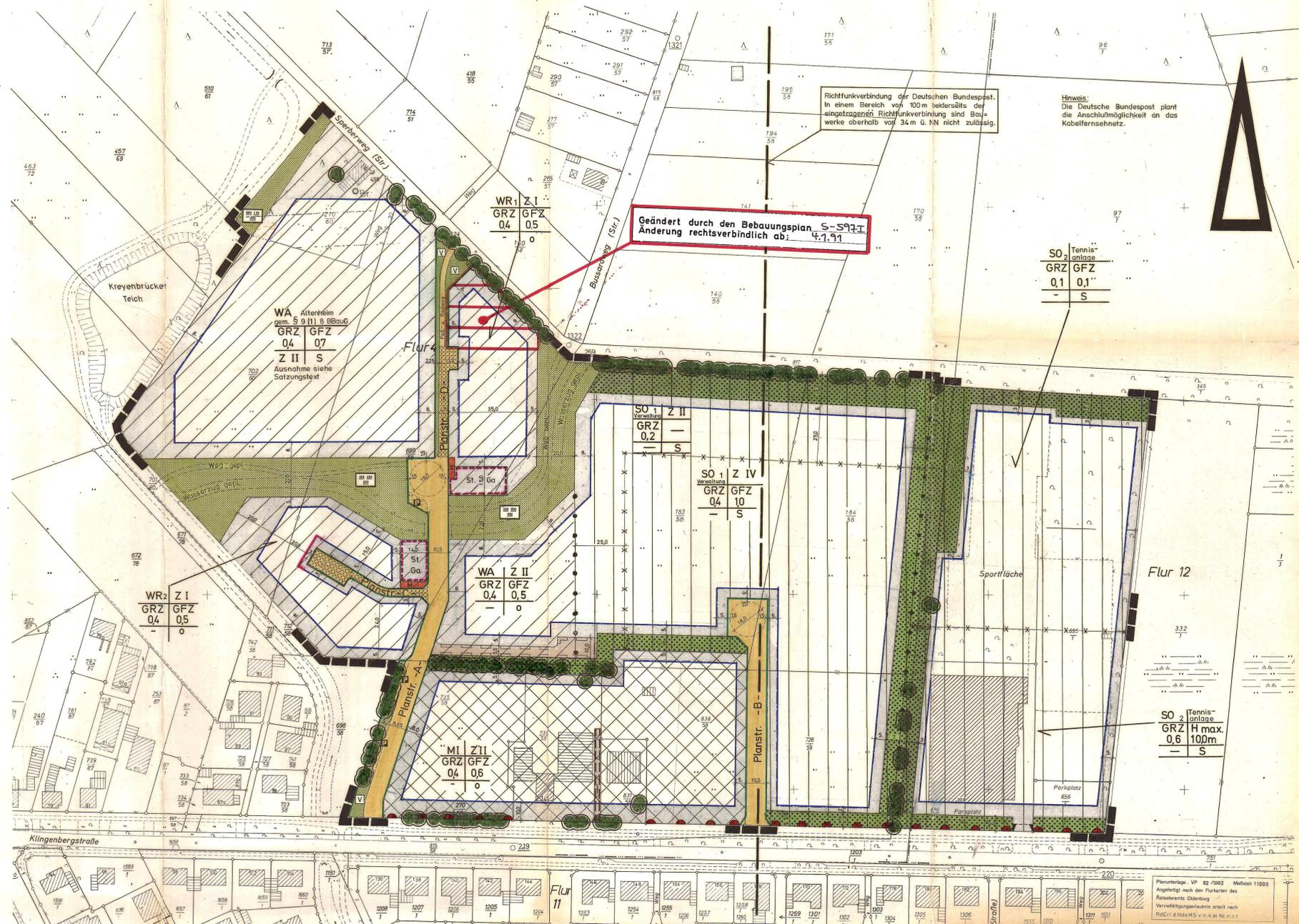
Flur 86

Flur 87

Flur 88

Flur 89

Flur 90



PLANZEICHENERKLÄRUNG

• VERWENDETE PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschosflächenzahl
 - BMZ Baumassenzahl
 - Z Zahl der Vollgeschosse
 - Z III als Höchstgrenze
 - Z III-V als Mindest- u. Höchstgrenze
 - Z III zwingend

SONSTIGE FLÄCHEN

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung:
 - Trafo
 - Grünflächen
 - Parkanlage
 - Spielplatz
 - Grünanlage (Sportplatz)
 - Wasserflächen
 - Flächen für Aufschüttungen
 - Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für die Forstwirtschaft
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern, gem. § 9 (1) Ziff. 25a BBauG.
 - anzupflanzende Bäume
 - zu erhaltende Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsstellplätze
- Spielplatz
- Sammelplatz für Müllbehälter, priv.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der angrenzenden Bauflächen.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.
- Abgrenzung unterschiedlicher Zahlen der Vollgeschosse und GRZ
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, z. B. Schutzgebiet für Grund- u. Quellwassererzeugung
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung und die Regelung des Wasserabflusses
- Oberschwemmungsgebiet
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
- Landschaftsschutzgebiet
- Bahnanlagen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

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

Amtsleiter: *[Signature]* Gezeichnet: *[Signature]*

Stadtbaumeister: *[Signature]* Abt.-Leiter/Gewerkschaft: *[Signature]*

Vervielfältigungsvermerk: Flurkartentwurf, Flur: *[Signature]*

Erlassnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Oldenburg am: *[Signature]*

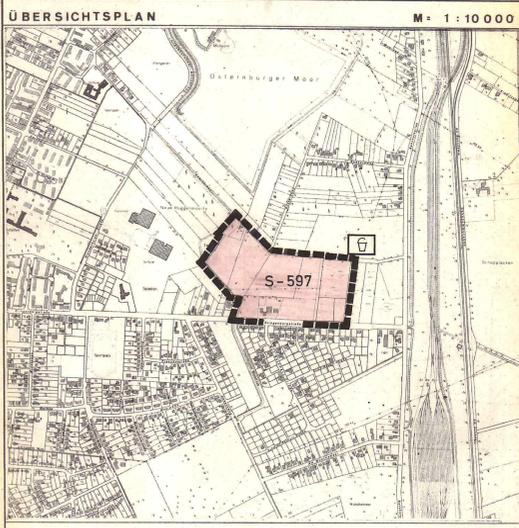
Die Planunterlagen sind mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (Az.: 361-100-030/572) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt / teilweise genehmigt. Die kennzeichnend gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom 31.08.1993 genehmigt worden.

Oldenburg (Oldb), den 26.09.1993

Oldenburg (Oldb), den 26.09.1993

Oldenburg (Oldb), den 26.09.1993

STADT OLDENBURG
DER OBERSTADTDIREKTOR
STADT PLANUNGSAMT, ABTEILUNG 612



RECHTSVERBINDLICH AB: 46.4.1993

BEBAUUNGSPLAN S-597

M = 1 : 1000

Klingenbergstraße