

Textteil der Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan S-615 für die Flächen zwischen Robert-Blum-Straße, Harreweg, Kandinskystraße und dem Fußweg zwischen Kandinskystraße und Späthenweg

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. v. 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsstelle 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 57 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch d. 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 d. 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. v. 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan S-615, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

§ 1

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA 1, 2 und 3)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude, im WA 1 und 2 sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig
2. die der Versorgung des Gebietes 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.

Ausnahmsweise können im WA 1 und WA 2 zugelassen werden:

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die Ausnahmeregelungen nach § 4 (3) Ziff. 1 bis 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

Zusätzliche Festsetzungen:

- (1) Im WA 3 können bei Reihenhäusern die Geschosflächenzahlen für alle Wohneinheiten, außer den Endhäusern, um jeweils 0,1 erhöht werden.
- (2) Stellplätze und Garagen:

Im WA 2 und WA 3 sind Stellplätze und Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Im WA 1 sind Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur vor den Garagen und Nebengebäuden zulässig.

- (3) Nebenanlagen:

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

§ 4

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (1) BauNVO, durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt, ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung. Gemäß § 23 (2) BauNVO kann das Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baulinie bis zu 2 m zugelassen werden.

Folgende Bauweisen sind festgesetzt:

1. WA 1: besondere Bauweise (b 1), halboffen: Der festgelegte Standort der Garage und der Nebenräume für Geräte und Kleintierhaltung bestimmt die Grundstücksseite, an die das Gebäude herangerückt werden soll. Der Charakter der halboffenen Bauweise kann auch durch Pergolen und Sichtschutzwände erzielt werden.

2. WA 2 und WA 3: offene Bauweise.

§ 5

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

§ 6

In dem Baugebiet WA 1 ist die Lage der Garage nach § 56 (5) in Verbindung mit § 2 (1) 6 NBauO vorgeschrieben. Ersatzweise kann an dieser Stelle auch ein Stellplatz vorgesehen werden. Dabei ist durch Überdachung oder Anordnung einer Pergola der Charakter der halboffenen Bauweise zu wahren.

Für weitere Garagen im WA 1 und für Garagen in WA 2 und WA 3 muß der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagentor mindestens 5 m betragen.

Hinweis: Sofern ein Carport an die Grenze gesetzt wird, ist eine nicht brennbare Wand entsprechend der Garagenordnung vorzusehen.

§ 7

Örtliche Bauvorschriften:

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

- (1) Fußbodenhöhe des 1. Geschosses im WA 1, 2 und 3: 0,5 m, bei versetzt eingeschossigen Gebäuden an der hohen Traufseite: 1,40 m.

- (2) Firsthöhe bei einem zulässigen Vollgeschoß: 9 m, Firsthöhe bei zwei zulässigen Vollgeschossen: 12 m.

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

Traufhöhe bei zwei zulässigen Vollgeschossen: 6,50 m.

- (4) In den Baugebieten WA 1, 2 und 3 sind nur Satteldächer und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 30 bis 52° zulässig.

Wenn bei der vorgeschriebenen Dachneigung und größeren Gebäudetiefe in 9 m Höhe kein geschlossener First erreicht werden kann, kann das Dach ab dieser Höhe als Flachdach ausgebildet werden.

- (5) 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, gemessen in der Dachschräge, verbleiben.

- (6) Der Erdgeschoßfertigfußboden einer baulichen Anlage darf bis zu 40 % seiner Grundfläche die Höhenlage von 50 cm über Hinterkante Gehweg nicht überschreiten. Die Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante eines versetzt eingeschossigen Gebäudes muß mindestens 50 cm und darf höchstens 120 cm über den tiefer gelegenen Teil des Erdgeschoßfertigfußbodens liegen. Von der Verhältnisrechnung ausgenommen sind die Nebengebäude.

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

§ 8

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

§ 9

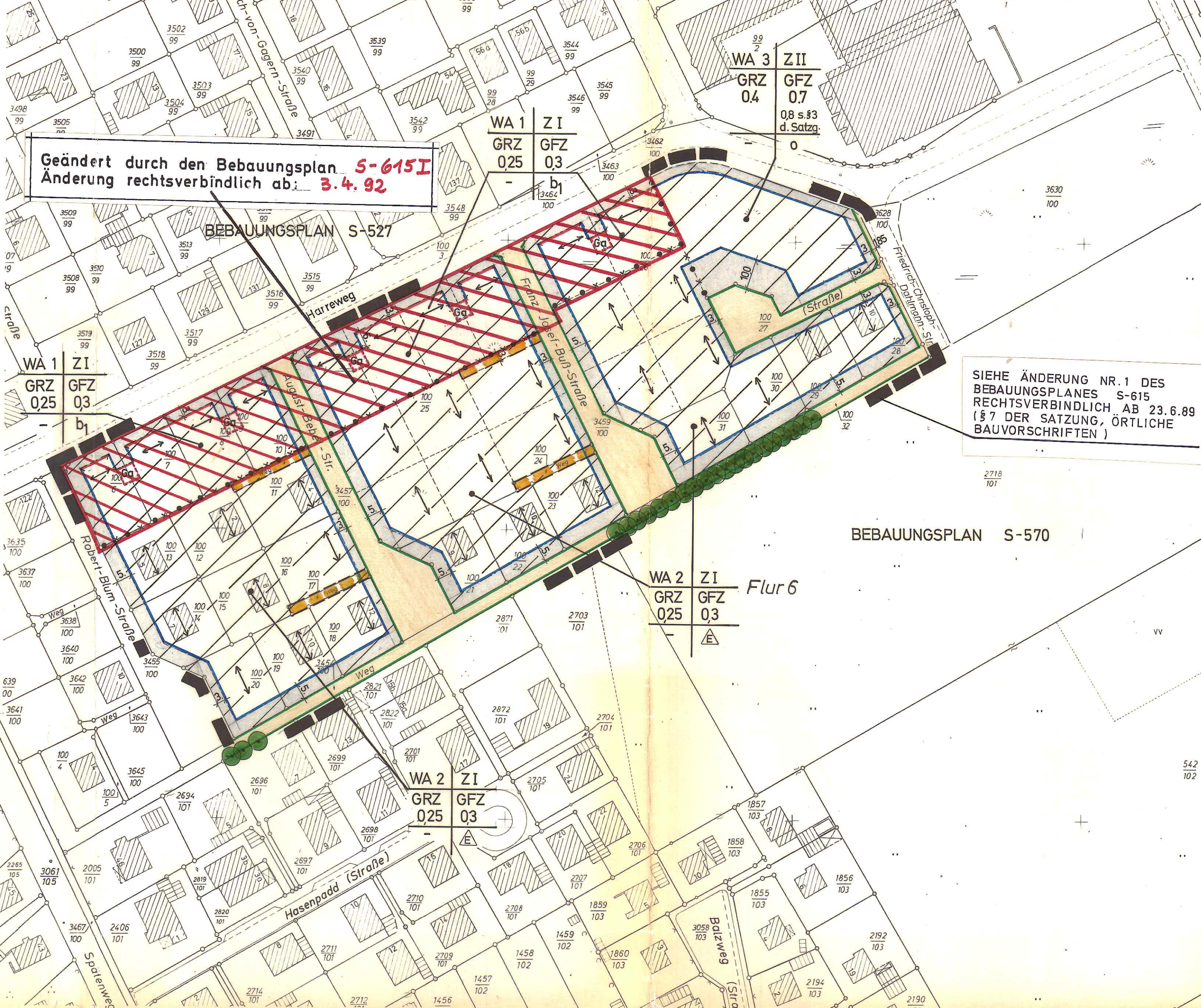
Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft, insbesondere die Teilflächen des Bebauungsplanes 527, soweit sie von diesem Plan überdeckt werden.

§ 10

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechtsverbindlich.

Oldenburg, 21.11.83

Oberbürgermeister  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
- SO Sondergebiete

Flächen für den Gemeinbedarf

- Schule
- Einrichtungen und Anlagen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- 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

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb der öffentl. Verkehrsfl. dargestellten Teil-einrichtungen (Fahrbahnen, Gehwege und dergl.) sind unverbindliche Eintragungen, sie dienen nur zur Erläuterung der Planung und sind nicht Bestandteil der Festsetzungen.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:

- Verkehrsrückflächen
- 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
- Trafo
- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz
- Wasserflächen
- Flächen für Aufschüttungen
- 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
- zu erhaltende Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung: St Stellplätze, GSt Gemeinschaftsstellplätze, Ga Garagen, GGa Gemeinschaftsgaragen, Spielplatz
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 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

- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, z. B. Schutzgebiet für Grund- u. Quellwassergewinnung
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten 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.

Bearbeitet: Dudek, Gezeichnet: Schütte, Abt.-Leiter: Schütte, Geprüft: Dudek, Stadtbaudirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

STADT OLDENBURG

DER OBERSTADTDIREKTOR STADTPLANUNGSAMT, ABTEILUNG 612

ÜBERSICHTSPLAN

M = 1 : 50 000

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlossen.