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 Spätenweg

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. GVB1. 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-615, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

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

- gemäß § 13 BauNVO

- Stellplätze und Garagen
 - gemäß § 12 BauNVO
- Räume für freie Berufe
- 6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

Ausnahmsweise können im WA 1 und WA 2 zugelassen werden:

landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Die Ausnahmeregelungen nach § 4 (3) Ziff. 1 bis 5 BauNVO sind

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und

nicht Bestandteil dieser Satzung.

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

Zusätzliche Festsetzungen: (1) Im WA 3 können bei Reihenhäusern die Geschoßflächenzahlen für

alle Wohneinheiten, außer den Endhäusern, um jeweils 0,1

§ 3

(2) Stellplätze und Garagen:

erhöht werden.

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.

rakter der halboffenen Bauweise zu wahren.

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den Festsetzun-

§ 6 In dem Baugebiet WA l ist die Lage der Garage nach § 56 (5) in Verbindung mit § 2 (1) 6 NBauO zwingend vorgeschrieben. Ersatzweise kann an dieser Stelle auch ein Stellplatz vorgesehen werden.

Dabei ist durch Überdachung oder Anordnung einer Pergola der Cha-

§ 5

Für weitere Garagen im WA 1 und für Garagen im 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.

gen der Planzeichnung.

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:

z. B. Z III-V als Mindest- u. Höchstgrenze

z. B. Z(II) zwingend

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° zuläs-WA 3 ZII 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 0,8 s.\$3 (5) Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen ein Drittel der zuged. Satzghörigen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Gie-GRZ GFZ bel bzw. Grat muß mindestens 1 m betragen. Bei Dacheinschnitten und Gauben muß parallel zur Traufe eine Dachfläche von 0.25 Geändert durch den Bebauungsplan 5-615I mindestens 1 m, gemessen in der Dachschräge, verbleiben. Änderung rechtsverbindlich ab: 3.4.92 (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 BEBAUUNGSPLAN S-527 mindestens 50 cm und darf höchstens 120 cm über dem 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. SIEHE ÄNDERUNG NR.1 DES § 8 BEBAUUNGSPLANES S-615 RECHTSVERBINDLICH AB 23.6.89 In Verbindung mit der Errichtung von offenen Stellplätzen sind (§ 7 DER SATZUNG, ÖRTLICHE Flur 11 Bäume zu pflanzen, und zwar Anlagen bis zu fünf Stellplätzen mit BAUVORSCHRIFTEN) 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, so-BEBAUUNGSPLAN S-570 weit sie von diesem Plan überdeckt werden. \$ 10 Die Satzung wird mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechts-Oldenburg, 21.11.83 Planunterlage VP 69 /1983 Maßstab 1 1000 Angefertigt nach den Flurkarten des Katasteramts Oldenburg Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach RdEr I d Nds MS v 10.2.83 Nr. 21.2. PLANZEICHENERKLÄRUNG SONSTIGE FLÄCHEN SONSTIGE PLANZEICHEN Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 6.6.83 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg (Oldb) Abt 612. STADT OLDENBURG die Aufstellung des Bebauungsplanes S-615 beschlos-Umgrenzung von Flächen für Flächen für Versorgungsanlagen, für VERWENDETE PLANZEICHEN Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen die Verwertung oder Beseitigung von Bearbeitet: Dudek Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG DER OBERSTADTDIREKTOR Abwasser und festen Abfallstoffen und Gemeinschaftsanlagen. FESTSETZUNGEN DES BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN Zweckbestimmung: am 9,6/83 ortsüblich bekanntgemacht. sowie für Ablagerungen Gezeichnet: Schütte STADTPLANUNGSAMT, ABTEILUNG 612 St Stellplätze Gemeinschafts BEBAUUNGSPLANES offene Bauweise stellplätze Abt-Leiter Duck Stadtbaurat Ü,BERSICHTSPLAN ART DER BAULICHEN NUTZUNG M = 1: 5000 nur Einzelhäuser zulässig Zweckbestimmung: GGa Gemeinschafts-Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am15.8.83 garagen Trafo Stadtbaurat dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugenur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (WR) Reine Wohngebiete stimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 Spielplatz BBauG beschlossen. Vervielfältigungsvermerke nur Hausgruppen zulässig Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: 0st.6 19, 8, 83 ortsüblich bekanntgemacht. Allgemeine Wohngebiete Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Maßstab: 1:1000 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben öffentliche Grünflächen zu belastende Flächen
zugunsten der Erschließung vom 29.8.83 bis 28.9.83 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG geschlossene Bauweise Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das öffentlich ausgelegen. Katasteramt Oldenburg der angrenzenden Grundstücke abweichende Bauweise Zweckbestimmung: am: 6.12.1983 Az.: VP 69/83 Oldenburg (Oldb), den 29.9.83 (siehe Satzungstext) Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschafts-Parkanlage Dauerkleingärten Sonderbauweise: Gebäudelängen über katasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Stadtbaurat 50 m zulässig. Abstände regeln sich (MI) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Mischgebiete nach § 7 NBauO z. B. von Baugebieten, oder Abgren-Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am Spielplatz (Stand vom 21.10.1983 Ballspielplatz zung des Maßes der Nutzung innerhalb Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baugeänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begrändung besondere Bauweise eines Baugebietes lichen Anlagen geometrisch einwandfrei. zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a MK Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Kerngebiete Abs. 7 BBauG beschlossen. Hauptfirstrichtung der baulichen ●-×---×---×- Abgrenzung unterschiedl. Firstrichtur Den Beteiligten im Sinne von § 2 a Abs. 7 BBauG wurde Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Anlagen (Stellung der baulichen Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum Oldenburg (Oldb), den 23,12,1983... Wasserflächen GE Gewerbegebiete Katasteraint Oldenburg Oldenburg (Oldb), d Baugrenze Grenze des räumlichen Geltungsbe-Voren reiches des Bebauungsplanes .td". Wermessungsdirektor lächen für Aufschüttungen Baulinie Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prufung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 21.11.83 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen. nicht überbaubare GI Industriegebiete NACHRICHTLICHE UBERNAHMEN Grundstücksflächen Oldenburg (Oldb), den 21.11.83 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, z. B. Schutzgebiet für Grund-VERKEHRSFLÄCHEN (50) a. Quellwassergewinnung Sondergebiete Straßenbegrenzungslinie Umgrenzung von Flächen für die Wasser-Stadtbaurat 9000000 wirtschaft, den Hochwasserschutz und Straßenverkehrsflächen die Regelung des Wasserabflusses Bezirksregierung Flächen für den Gemeinbedarf Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde Die innerhalb der öffentl. Verkehrsfl. dargestellten Teil-(Az.: 309.1-24/02 - 48000/645) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maggaben gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 einrichtungen (Fahrbahnen, Gehwege und dergl.) sind bis 4 BBauG genehmigt / teilweise genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom-Einrichtungen und Anlagen unverbindliche Eintragungen, sie dienen nur zur Erläu-Überschwemmungsgebiet gemäß 5 6 Abs. 3-BBauG von der Genehmigung ausgenommen. Flächen für die Landwirtschaft terung der Planung und sind nicht Bestandteil der Festsetzungen Umgrenzung von Schutzgebieten und Verkehrsflächen mit besonderer Oldenburg (Oldb), den S. F. MRZ Schutzobjekten im Sinne des Natur-001000 Zweckbestimmung: 000000 schutzrechts m m m • • • • • Flächen für die Forstwirtschaft V Verkehrsgrünflächen ZWeser-Ems MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Landschaftsschutzgebiet P öffentliche Parkflächen Grundflächenzahl **GFZ** Geschoßflächenzahl Anpflanzen von Bäumen und RECHTSVERBINDLICH AB: 27.04-1984 verkehrsberuhigte Bereiche Baumassenzahl Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG Der Rat der Stadt ist den in der Genehmigungsverfügung Sträuchern Zahl der Vollgeschosse Die Pflanzflächen sind mit standortge am 27.04.84 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Einfahrtbereich) aufgeführten Auflagen/ rechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Be BEBAUUNGSPLAN S-615 Maßgaben in seiner Sitzung am _______beigetreten. Weser - Ems bekanntgemacht worden. z. B. Z III als Höchstgrenze pflanzung ist dauernd zu unterhalten. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben Der Bebauungsplan ist damit am 27.04.89 rechtsverbindlich

vom bis öffentlich ausgelegen.

ortsüblich bekanntgemacht.

Oldenburg (Oldb), den 27.04.1984

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am

Oldenburg (Oldb), den

Stadtbaurat

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

anzupflanzende Bäume

zu erhaltende Bäume

M = 1 : 1000

südlich Harreweg