

§ 1
Baulinien

1. Ausnahmeweise ist ein Vor- und/oder Zurücktreten von Gebäudeteilen entlang der Baulinien bis um ein Maß von 2,00 m zulässig, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baulinie pro Gebäude nicht größer als die halbe Gebäudebreite ist.
2. Ausnahmeweise kann ein Vortreten im Bereich der gesamten Gebäudebreite entlang der Baulinien bis um ein Maß von 0,50 m zugelassen werden, soweit aus energetischen Gründen ein Wärmeverbundsystem außen aufgebracht werden muss.
3. Eine Ausnahme von der Festsetzung der Baulinien setzt voraus, dass die Verordnungen der ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete eingehalten werden.

§ 2
Bäume

1. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überbauten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pfistertungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder Verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und andere Anlagen.
2. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen.

§ 3

Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Für den für die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten ausgewiesenen Bereich ist § 172 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Abs. 3 anzuwenden.

1. Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Erhaltungsbereiches liegt nördlich der Friedrich-Röder-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes M-645 und ist zeichnerisch in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

2. Genehmigung baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Erhaltungsbereiches bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen aus den im nachfolgenden Satz besonders bezeichneten Gründen der Genehmigung:

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die baulichen Anlagen erhalten bleiben sollen, weil sie das Ortsbild prägen oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gerichtsviertels durch die beabsichtigten baulichen Anlagen beeinträchtigt wird.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 56 und 97 der Nds. Bauordnung (NBauO):

§ 4

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

1. Garagen, Stellplätze, Abstellräume sowie sonstige Nebenanlagen mit Ausnahme notwendiger Zufahrten, Einfriedungen sowie Müllboxen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
2. Zufahrten und Stellplätze sind nur aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
3. Die der Versorgung der Baugelände dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) können ausnahmeweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
4. Im Bereich der Bauflächen sowie im Bereich der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche als Garagen geschosse zulässig. Eine Unterbauung der Vorgartenbereiche ist nicht zulässig. In den Garagen geschossen sind nur Stellplätze, Garagen, Abstellräume und Wirtschaftsräume sowie deren zugehörigen Nebeneinrichtungen zulässig.

§ 5

Einfriedigungen

1. Für die Einfriedung der Vorgartenbereiche sind ausschließlich lebende Hecken sowie Metallzaune mit Senkrechttreben zulässig.
2. Die Einfriedigungen sind nur mit einer Mindesthöhe von 1,00 m und einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

§ 6

Die bisherigen Festsetzungen des übergeleiteten Fluchtlinienplanes Nr. 77 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, den 12.04.2010

gez. Schwandner
Oberbürgermeister **L.S.**



109127 ALK 16.07.2009

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Grünfläche
- Bäume erhalten
- Erhaltung baulicher Anlagen gem. § 172 Abs. 1 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

HINWEISE

• Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 - zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993

Da der Bebauungsplan M-645 als einfacher Bebauungsplan erarbeitet wurde, ist der § 34 des Baugesetzbuches ergänzend Grundlage.

DARSTELLUNGEN

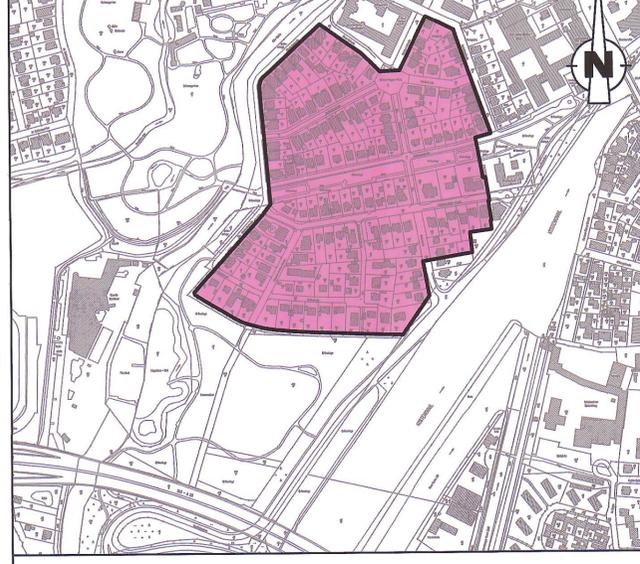
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Landschaftsschutzgebiet
- Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

1. Vervielfältigungsvermerke Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: <u>Osternburg 1</u> Maßstab: <u>1 : 1000</u> Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5). am: <u>01.08.1997</u> AZ.: <u>23056 / ALK BEZ. SCHL. 34010</u>
2. Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom <u>16.07.2009</u>). 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 <u>18.03.10</u> Fachdienst Stadtinformation und Geodäten der Stadt Oldenburg (Oldb) gez. <u>Amdt</u> Unterschrift
3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung- und Bauleitplanung der Stadt Oldenburg (Oldb): Bearbeitet: <u>Tp.</u> Geprüft: <u>gez. Schoch</u> <u>gez. Wicherts</u> Gezeichnet: <u>Be, 09.10.09</u> Fachdienstleiter Amtleiterin Geändert: <u>SG, 16.03.10</u>
4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am <u>08.06.09</u> die Aufstellung des Bebauungsplanes <u>M-645</u> beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <u>11.06.09</u> öffentlich bekannt gemacht worden. gez. <u>Pantel</u> Stadtbaurat
5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am <u>09.11.09</u> dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <u>19.11.09</u> ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom <u>26.11.09</u> bis <u>04.01.10</u> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Oldenburg (Oldb), den <u>06.01.10</u> gez. <u>Pantel</u> Stadtbaurat
6. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am <u>18.03.10</u> den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. 6. a*) Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden wurde im Sinne von § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom <u>18.03.10</u> Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum <u>18.03.10</u> gegeben. 6. b*) Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom <u>18.03.10</u> bis zum <u>18.03.10</u> öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am <u>18.03.10</u> öffentlich bekannt gemacht. Oldenburg (Oldb), den <u>18.03.10</u> Stadtbaurat *) Nichtzutreffendes streichen
7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am <u>18.03.10</u> als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Oldenburg (Oldb), den <u>19.03.10</u> gez. <u>Pantel</u> Stadtbaurat
8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am <u>16.04.10</u> im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Oldenburg (Oldb), den <u>20.04.10</u> gez. <u>Naderi</u> Unterschrift

STADT OLDENBURG (Oldb)
DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5 000



RECHTSVERBINDLICH AB : 16.04.2010

BEBAUUNGSPLAN M-645
(Elisabethstraße / Schleusenstraße)

mit örtlichen Bauvorschriften
 ja nein M. = 1:1000
841 x 579