Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan M-654 B mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

## § 1
## Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

Im Mischgebiet (MI) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Im Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Krankenhaus sind Gebäude und Einrichtungen sowie dazugehörige Nebenanlagen zulässig, die gesundheitlichen Zwecken dienen.

## § 2
## Maß der baulichen Nutzung

Ausnahmen:

1. Im allgemeinen Wohngebiet können zur Sicherung des erhaltenswerten Straßenbildes im Einzelfall drei Vollgeschosse zugelassen werden.
2. Zur Sicherung des erhaltenswerten Straßenbildes kann im Einzelfall eine höhere Grundflächenzahl bis 0,8 zugelassen werden.
3. Zur Sicherung des erhaltenswerten Straßenbildes kann im Einzelfall eine Geschossflächenzahl bis 1,1 zugelassen werden.

## § 3
## Höhe der Gebäudeteile

Bezugspunkt für die First- und Traufhöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg), gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten von der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

## § 4
## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. Baulinien:

   Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einem Maß von 2,50 m ist zulässig, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baulinie pro Gebäude nicht größer als 40 % der Gebäudebreite ist.

   Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen ist bis zu einer Breite von 2,00 m zulässig.

2. Baugrenze:

   Ein Vortreten von Gebäudeteilen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bis zu einem Maß von 2,00 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Gebäudegrenze pro Gebäude nicht größer als 1/3 der Gebäudebreite ist.

## § 5
## Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(1) Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

(2) Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet MI 1 sind auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ebenerdige Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

(3) Ausnahmsweise sind im Mischgebiet MI 1 auf den nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche max. zwei Pkw-Stellplätze bis 3,00 m an die Baulinie heran zulässig, wenn

- die max. Breite von 2,50 m je Stellplatz eingehalten wird,
- der Abstand der Fläche der Stellplätze von der seitlichen Grundstücksgrenze mind. 0,75 m beträgt.

(4) Die Fläche von Stellplätzen ist auf die nach § 9 Abs. 5 zulässige Rasenfläche anzurechnen.

(5) Bei vorhandenen Garagen in Gebäuden darf zusätzlich zu der vorhandenen Grundstückszufahrt ein Pkw-Stellplatz errichtet werden.

(6) Stellplätze im Vorgartenbereich sind nicht zulässig, wenn zu rückwärtigen Grundstücksteilen eine Zufahrt zu Stellplätzen oder Garagen vorhanden ist.

## § 6
## Bäume

(1) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtungen 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) Die Baumreihe entlang des Sondergebietes an der Auguststraße ist durch weitere Baumpflanzungen zu ergänzen.

(3) Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss bei Neupflanzungen mind. 16 m² betragen.

## § 7
## Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

Für die Bauflächen entlang der Ofener Straße sowie der Auguststraße wird passiver Schallschutz an Gebäuden gem. DIN 4109 festgesetzt. In diesen Bereichen sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einen Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum Schallschutz auszuführen. An der Ofener Straße sowie der Auguststraße sind gem. DIN 4109 folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten:

| Lärmpegelbereich | resultierendes erforderliches Schalldämmmaß Außenwand/Fenster | | maßgeblicher Außenlärmpegel |
|---|---|---|---|
| | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräumen etc. | Büroräume etc. | |
| IV senkrecht zur Straße stehende Gebäudeseiten | 40 dB | 35 | 66 - 70 dB(A) |
| V dem Schall zugewandte Gebäudeseite | 45 dB | 40 | 71 - 75 dB(A) |

## § 8
## Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

(1) Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Erhaltungsgebietes stimmt überein mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes M-654 B und ist zeichnerisch in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

(2) Genehmigung baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Erhaltungsgebietes bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung (entsprechend dem § 172 Abs. 1 Baugesetzbuch). Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Errichtung baulicher Anlagen bedarf der Genehmigung. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

## § 9
## Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gem. §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO)

Entlang der Ofener Straße und der Auguststraße gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:

(1) Außenwände

Zulässig sind nur Glattputze und Farben mit einem mind. 80 %igem Weißanteil. Andere Materialien, insbesondere Ziegel, Holz, Stahl und Zinkbleche sind nur ausnahmsweise zur Körpergliederung und Bauteilakzentuierung zulässig, wenn sie einen Gesamtanteil der jeweiligen Fassadenansichtsfläche ohne Öffnungen von 20 % nicht überschreiten.

(2) Formate von Wandöffnungen

Wandöffnungen sind als stehende, rechteckige Formate im Verhältnis von mind. 1 : 1,5 auszubilden.

Entlang der Ofener Straße gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:

(3) Dachformen

Entlang der Ofener Straße sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

(4) Einfriedungen im Vorgartenbereich

a) Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind zulässig:

- geschnittene Laubgehölzhecken von mind. 0,80 m und max. 1,30 m Höhe;
- transparente, aus vertikalen Elementen gebildete Metallzäune von mind. 1,00 m und max. 1,30 m Höhe;
- geputzte Mauerpfeiler in einer Breite von max. 0,50 m und einer Höhe von max. 1,30 m;

b) Entlang der seitlichen Grundstücksgrenze sind Laubgehölzhecken, transparente, aus vertikalen Elementen gebildete Metallzäune oder Mauern von mind. 0,80 m und max. 1,30 m Höhe zulässig.

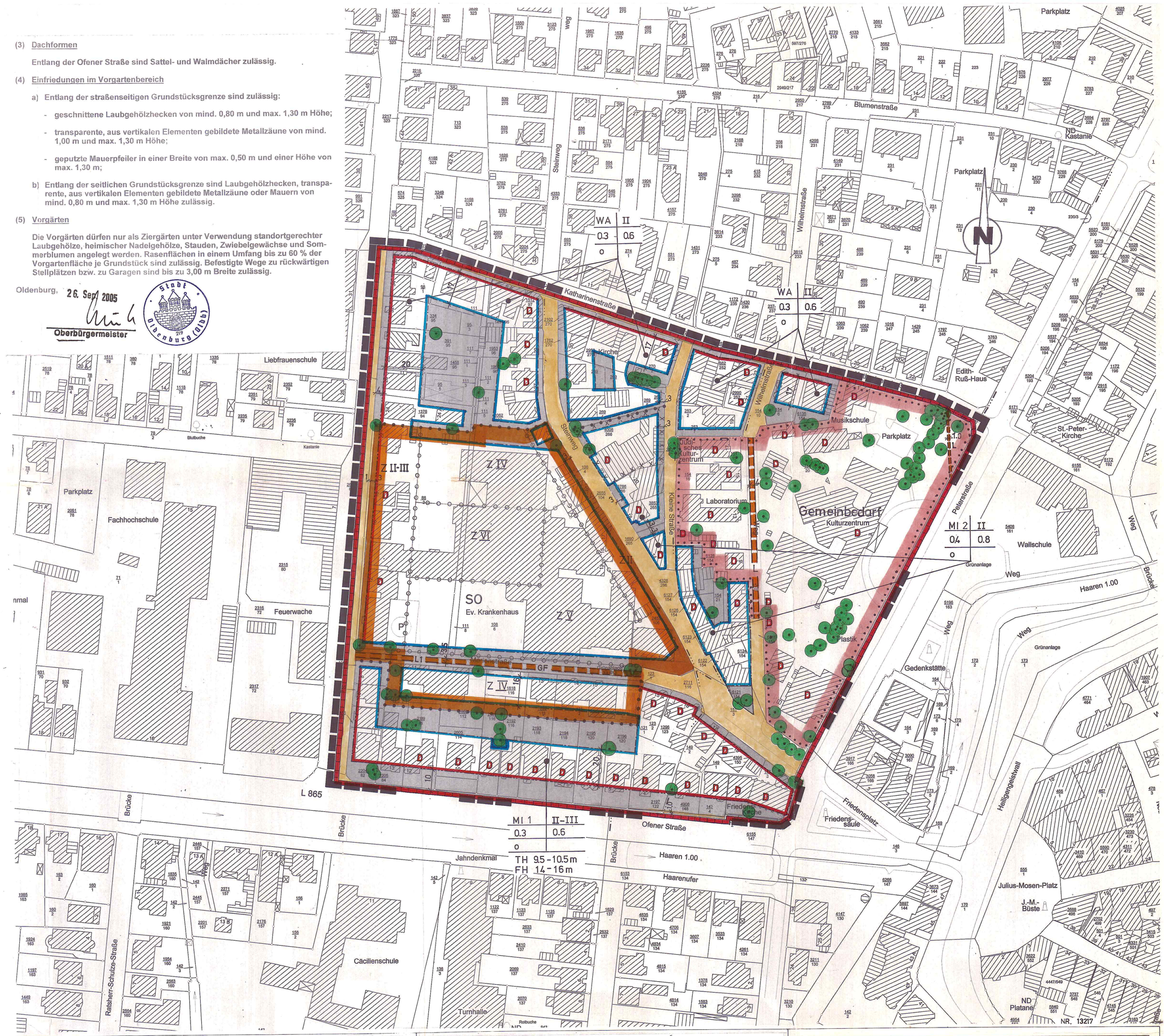
(5) Vorgärten

Die Vorgärten dürfen nur als Ziergärten unter Verwendung standortgerechter Laubgehölze, heimischer Nadelgehölze, Stauden, Zwiebelgewächse und Sommerblumen angelegt werden. Rasenflächen in einem Umfang bis zu 60 % der Vorgartenfläche je Grundstück sind zulässig. Befestigte Wege zu rückwärtigen Stellplätzen bzw. zu Garagen sind bis zu 3,00 m Breite zulässig.

Oldenburg, 26. Sep. 2005

Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb) 219




# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- SO — Sondergebiet Zweckbestimmung: Krankenhaus
- Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kulturzentrum
- 0.4 — Grundflächenzahl
- (0.8) — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- TH / FH — Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß / Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß
- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- zu erhaltende Bäume
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des OOWV
- mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse

## HINWEISE

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 — zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993

Im Planbereich sind Altlastenverdachtsflächen bekannt (Kleine Straße 5/6, Steinweg 2,4, Wilhelmstraße 23, Katharinenstraße 6

## KENNZEICHNUNGEN

- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- E — Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Amt 40 – Fachdienst Stadtentwicklung u. Bauleitplanung der Stadt Oldenburg (Oldb):

   Bearbeitet: N.-H
   Gezeichnet: Lüe. 18.02.05
   Geprüft: Fachdienstleiter i.V. Amtsleiter

2. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 25.11.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes M-654 B beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.12.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Stadtbaurat

3. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 14.03.05 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 16.03.05 ortsüblich bekannt gemacht.
   Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 04.04.05 bis 06.05.05 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Oldenburg (Oldb) den 09.05.05
   Stadtbaurat

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.
   Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden im Sinne von § 4a (3) BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.
   Oldenburg (Oldb), den _____
   Stadtbaurat

5. Vervielfältigungsvermerke
   Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Oldenburg, 5,6,7 Maßstab: 1:1000
   Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5).
   am: 01.08.1997 Az.: 23056 / ALK BEZ.SCHL. 34010

6. Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.08.03)
   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 01. Feb. 2006
   Fachdienst Geoinformation, Vermessung und Statistik der Stadt Oldenburg (Oldb)
   Unterschrift

7. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.05 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
   Oldenburg (Oldb) den 26.09.05
   Stadtbaurat

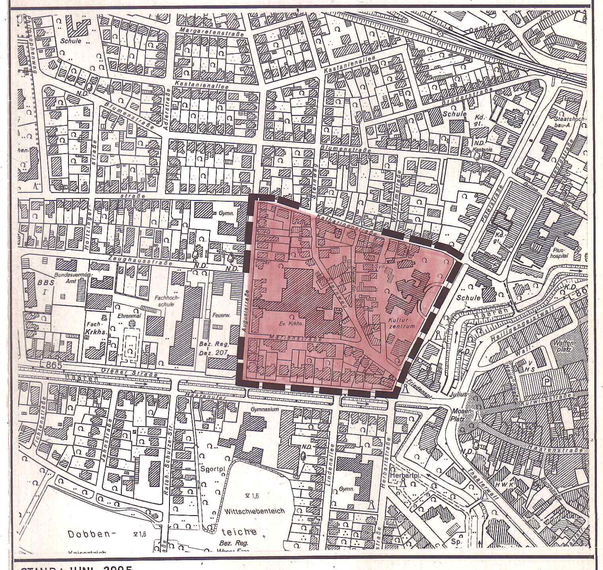
8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 02. Dez. 2005 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg bekannt gemacht worden.
   Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
   Oldenburg (Oldb), den 02. Dez. 2005
   Unterschrift

# STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 – Fachdienst Stadtplanung und Städtebau

ÜBERSICHTSPLAN M.=1: 5000



STAND: JUNI 2005

RECHTSVERBINDLICH AB: 02. Dez. 2005

# BEBAUUNGSPLAN M-654B

M.=1:1000

## Katharinenstr./Auguststr./Ofener Str.

mit örtlichen Bauvorschriften

NR. 13217