



**1** Art der baulichen Nutzung

(1) In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

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

**2** Maß der baulichen Nutzung

(1) Um zu gewährleisten, dass sich Gebäude in das Straßennbild einfügen, ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) möglich. Mit dieser Ausnahme können höhere Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung des Gebäudes gestellt werden.

(2) Die Grundflächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind in anderen Geschossen, die nicht als Vollgeschosse zählen, gem. § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.

**3** Höherfestsetzungen

(1) Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlich zugänglichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßeneingangsfläche mittig vor der zur Straße gerichteten Gebäudeseite.

(2) Ausnahmsweise ist im WR 3-Gebiet bei Flachdachbauten eine höhere Traufhöhe zulässig. Voraussetzung ist das städtebauliche Einfügen in das Gesamtambiente. Dabei können erhöhte Anforderungen an die Gestalt und Abstände gestellt werden.

**4** Bauweise

Innere des Planbereiches ist die offene Bauweise festgesetzt. Ausnahmsweise können hier geringere als die in den §§ 7 - 12 a Niedersächsische Bauordnung vorgeschriebenen Abstände zugelassen werden. Voraussetzung ist das städtebauliche Einfügen in das Gesamtambiente unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und der Erhaltungssetzung gem. § 9.

**5** Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bis zu einem Maß von 2,00 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baugrenze pro Gebäude nicht größer als 1/3 der Gebäudelänge ist.

**6** Bäume

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überbauten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenverfestigungen, Grabenerweiterungen und -verlängerungen, Veränderungen des Grundwasserpegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungsgeplante sowie fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung, der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen.

Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen.

**7** Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(1) In den reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR 1, WR 2, WR 3, WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (Ausnahme siehe § 10) nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Garagen, Carports und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen Grenzabstand zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im reinen Wohngebiet (WR 1) sind Garagen, Carports und Stellplätze auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur unmittelbar der Gebäudeoberfläche, in Verbindung mit Vorhaben oberhalb der Gebäudeoberfläche, zulässig.

(3) Notwendige Zufahrten sind in einer Breite von max. 2,50 m zulässig.

(4) Die der Versorgung der Baugruben dienenden Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

**8** Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

(1) Für Baulichen der Lärmpegelbereiche II bis VI sind passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden gemäß DIN 4109 vorzunehmen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist in der Tabelle zu entnehmen. Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen.

Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlaf- und Kinderzimmer) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, d. B. durch schalldämmende Lüftungssysteme, sichergestellt werden.

Raumart	Außenbauteile in Wohnräumen, Überdachungselemente in Beherbergungsbetrieben, Unternehmungen	Büroräume und Ähnliches
I	30	30
II	35	30
III	40	30
IV	45	40
V	50	45

**9** Anforderungen an die Luftschadstoffbelastung von Außenbauteilen (gemäß DIN 4109, Tabelle 6; Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen der betroffenen Außenbauteile).

(2) Ausnahmsweise sind Abweichungen bei Nachweis des ausreichenden Lärmschutzes gem. DIN 4109 zulässig.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- WR 1** Reine Wohngebiete siehe § 7 der Satzung
- WR 2** Reine Wohngebiete siehe § 7 der Satzung
- WR 3** Reine Wohngebiete siehe § 7 der Satzung
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiete
- GRZ** überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen offene Bauweise
- B** Baugezone
- G** Geschütztezone
- TH** Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
- PH** Fließhöhe als Mindest- und Höchstmaß
- W/S/M** Wale-, Sattel- und Marsandächer
- Ö** Öffentliche Grünflächen
- SP** Spielplatz
- Ö** Spielplatz
- Ö** zu erhaltende Bäume
- Ö** Erhaltung baulicher Anlagen siehe § 7 der Satzung
- Ö** Mit Luftschuttschicht zu bebaudende Flächen zugunsten des ÖDOW
- Ö** Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete / Maße der Nutzung
- Ö** Abgrenzung unterschiedlicher Gebietskategorien
- Ö** Grenze des wasserführenden Grundwasserbereiches des Baugebietes
- Ö** Flächen für Grünanforderung
- Ö** Öffentliche Verwaltungen
- Ö** Öffentliche
- Ö** Straßenverkehrsflächen
- Ö** Öffentliche Parkfläche
- Ö** Verkehrsgrün
- Ö** Fläche für Versorgungsanlagen
- Ö** Elektrizität
- Ö** Wasser

#### HINWEISE

- Es gilt die Bebauungsverordnung (BebauVO) vom 23.01.1990 - zuletzt geändert durch Nr. 3 vom 12.02.2010 (M. 10/2010) vom 22.04.1990
- In Planbereich sind Abstandsverordnungen zu beachten
- Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gem. §§ 98 ff. der Nds. Bauordnung (NBauO)
- 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.
- Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gem. §§ 98 ff. der Nds. Bauordnung (NBauO).
- Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich der Erhaltungssetzung:
- (1) Einfriedungen im Vorgartenbereich
  - a) Entlang der straßenseitigen Grundstücksgränze sind zulässig:
    - geschrittene Laubgehölze 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;
    - Mauerpfeiler in einer Breite von max. 0,50 m und einer Höhe von max. 1,30 m
  - b) Entlang der seitlichen Grundstücksgränze sind Laubgehölze, transparente, aus vertikalen Elementen gebildete Metallzäune oder Mauer von mind. 0,80 m und max. 1,30 m Höhe zulässig.
  - c) Ausnahmsweise können transparente Staketenzäune aus Holz zugelassen werden, wenn sie eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Es werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung gestellt.
- (2) Vorgärten
  - Die Vorgärten dürfen nur als Ziergärten unter Verwendung standortgerechter Laubgehölze, heimischer Nadelgehölze, Stauden, Zweigelbüschel und Sommerblumen angelegt werden. Rasenflächen in einem Umfang bis zu 60 % der Vorgartenfläche je Grundstück sind zulässig. Befestigte Wege zu Tiergärten bzw. zu Garagen im Haus sind bis zu 2,50 m Breite zulässig.
  - (3) Außenwände
    - Zulässig sind nur Glatzputze. Für die Wändelflächen sind nur Anstriche mit einem matten Farb-(Bunt)-Anstrich von 10 % zulässig. Andere Materialarten, insbesondere Ziegel, Holz, Stahl und Zinkblech, sind nur ausnahmsweise zur Körpergliederung und Bauwerkunterstützung zulässig, wenn diese einen Gesamtanteil der jeweiligen Fassadenfläche ohne Öffnungen von 20 % nicht überschreiten.
  - (4) Formate von Wandöffnungen
    - Straßenseitige Wandöffnungen sind als stehende, rechteckige Formate im Verhältnis von mind. 1 : 1,5 (Breite x Höhe) auszubilden.
  - (5) Dachfarben
    - Es sind nur Dachbedeckungen in den nachfolgenden Farbspektren in mattsatter Ausführung zulässig:
      - RAL 2012 Belgort bis RAL 3022 Lichtrot
      - RAL 3009 Oxidrot, 3011 Braunrot, 6015 Rotbraun, 6019 Graubraun, 2001 Rotbraun und 8015 Kastanienbraun
      - RAL 7015 Schiefergrau, 7016 Anthrazitgrau, 7021 Schwarzgrau und 7031 Braugrau
    - Metallbedeckungen sind nicht zulässig, mit Ausnahme auf untergeordneten Dächern, wie z. B. Zwerggiebelbauten etc.
  - (6) Dachgauben
    - Dachgauben und Einschnitte dürfen 1/3 der zugehörigen Traufhängen (Länge der Gebäudelänge) nicht überschreiten. Sie müssen mindestens 1,50 m von der seitlichen Begrenzung der Dachflächen oder Giebel entfernt bleiben.
    - Bei Dachgauben und Dachanschlüssen muss parallel zur Traufe eine Dachfläche von mindestens 1,20 m über dem Ausbau bzw. Einschnitt verbleiben.
  - (7) Gebäudebreite
    - Die Gebäudebreite parallel zur Straßeneckverkehrtfläche wird auf maximal 15 m festgesetzt.
  - (8) Fassaden
    - Die straßenseitige Fassade ist mit geschostrennenden Gesämen zu gliedern. Zudem sind Fensterfassaden zu erstellen.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG (Fortsetzung)

#### DARSTELLUNGEN

- D** Einzelanlagen des öffentlichen Grünbereiches
- Ö** Spielplatz
- Ö** Lärmpegelbereiche (LP)
- Ö** ausgenommen dem Geltungsbereich

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Baurechtsform: ...

Es wird auf das Baurechtsformgesetz § 9 Abs. 1, 2 hingewiesen. Änderungen des Baurechtsformgesetzes vom 08.12.2011. Redaktionelle Änderung am 21.12.2011.

### STADT OLDENBURG (Oldb) DER OBERBÜRGERMEISTER AMT 40 - FACHDIENST STADTENTWICKLUNG UND BAULEITUNG

#### ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10 000

RECHTSVERBINDLICH AB : 11.11.2011

### BEBAUUNGSPLAN M-654 C (westliches Haarensereviere)

mit örtlichen Bauvorschriften

ja  nein

M. 1:1000