



Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum BauGB und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan S-673, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1 Die Höhe baulicher Anlagen gilt über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

§ 2 In gesamten Außenbereich sind folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	erf. Schalldämm-Maß Außenwand/Fenster	Maßgeblicher Außenlärmpiegel
II	35 dB/30 dB	56 - 60 dB(A)
III	40 dB/35 dB	61 - 65 dB(A)
IV	45 dB/40 dB	66 - 70 dB(A)

§ 3 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte, heimische Gehölze zulässig. Als Pflanzgröße müssen zweimal verpflanzte Sträucher und Heister verwendet werden. Die Pflanzweite muß 1,0 m x 1,0 m betragen.

Oldenburg, 16.5.94  
 Holger Hofmann  
 Ingrid Wandschneider

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Reine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- 0,35 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Höhe baulicher Anlagen: -TH Traufhöhe (s. § 7 der textl. Festsetzungen), -FH Firsthöhe (s. § 10er textl. Festsetzungen)
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Rad- und Fußweg
- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft: zu erhaltende Bäume, zu erhaltende Baumgruppen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Jugendfreizeitanlage
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- mit Leitungsgrüchen zu belastende Flächen zugunsten der EWE (Hauptwasserleitung)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsgrüchen zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Oldenburg

#### DARSTELLUNGEN

- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (§ 2 der textlichen Festsetzungen)

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgefertigt vom Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg (Oldb) Abt. 611  
 Bearbeiter: BA  
 Gezeichnet: Schü  
 Geändert:  
 Geprüft:   
 Stadtbaumeister
- Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.9.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-673 beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 9.10.93 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.2.94 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 7.3.94 bis 21.3.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Oldenburg (Oldb), den 22.3.94  
  
 Stadtbaumeister
- Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.5.94 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 13.6.94 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 16.5.94 gegeben.  
 Oldenburg (Oldb), den 16.5.94  
  
 Stadtbaumeister
- Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.5.94 beschlossen.
- Im Anzeigeverfahren habe ich mit Verfügung (Az. 206.4-24427-03000/673 vom heutigen Tage vom heutigen Tage mit Maßgaben \*) gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.  
 Oldenburg (Oldb), den 08. Okt. 1994 Bezirksregierung Weser-Ems  
  
 Gemeindefachbereich   
 Schriftführer
- Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung vom begeben. Der Bebauungsplan ist zuvor wegen der Aufhebung Maßgaben vom öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.  
 Oldenburg (Oldb), den   
 Stadtbaumeister
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am im Anzeigebereich des Weser-Ems bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.  
 Oldenburg (Oldb), den

### STADT OLDENBURG

#### DER OBERSTADTDIREKTOR

#### STADTPLANUNGSAMT - ABTEILUNG 611 - BAULEITPLANUNG

### ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10 000

RECHTSVERBINDLICH AB: 6.1.1995

### BEBAUUNGSPLAN S-673

M. 1 : 1 000  
 ehemaliges Bahngelände / östlich Dwaschweg