

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan W-677, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

- § 1  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO, Stand: 23.01.90) nicht zulässig.
- § 2  
Die Grundflächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschl. ihrer Umfassungswände sind in anderen Geschossen, die nicht als Vollgeschosse zählen, mitzuzählen - gem. § 20 BauNVO (3).
- § 3  
Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebädefront.
- § 4  
Garagen, Stellplätze sowie bauliche und sonstige Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.
- § 5  
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, Veränderung des Grundwasserspiegels, Verdrichtungen 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.
- Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen.
- Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss bei Neupflanzungen mind. 16 m<sup>2</sup> betragen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  **WR**  
ZWo. 0.3 (0.5) Reine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen
-  **WA**  
ZWo. 0.3 (0.6) Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen
-  0.3 Grundflächenzahl
-  (0.6) Geschosflächenzahl
-  II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Höhe baulicher Anlagen:  
TH Traufhöhe max.  
FH Firsthöhe max.
-  offene Bauweise
-  Baugrenze
-  nicht überbaubare Grundstücksflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenverkehrsflächen
-  zu erhaltende Bäume
-  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Haaren-Wasseracht
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### HINWEISE

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 — zuletzt geändert durch Art.3 Investitionsförderungs- und WohnbaudG v. 22.04.1993

Die Bezirksregierung Hannover, Dezernat 505, Kampfmittelbeseitigung teilt mit, daß die Gefahr des Vorhandenseins von Bombenblindgängern besteht. Aus Sicherheitsgründen wird die Sondierung durch geeignete Fachfirmen als baubegleitende Maßnahme empfohlen. Sollten im Rahmen dessen Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist die zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu benachrichtigen.

### DARSTELLUNGEN

-  Graben / öffentlicher Wasserzug

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachdienst Stadtplanung und Städtebau der Stadt Oldenburg (Oldb)

Bearbeiter: Tp.  
Gezeichnet: SB, 05.10.00  
Geändert: SB, 23.03.01  
Stadtbaurät: [Signature]  
Geprüft: [Signature]

2. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.05.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes W-677 beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.06.94 ortsunb. bekanntgemacht worden.

3. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.03.01 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 23.03.01 ortsunb. bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 02.04.01 bis 11.05.01 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Oldenburg (Oldb), den 15.05.01  
[Signature]  
Stadtbaurät

4. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.01.02 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 15.05.01 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Stellungnahme bis zum [ ] gegeben.

Oldenburg (Oldb), den [ ]  
Stadtbaurät

5. Verfertigungsskizze  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Flur 9  
Maßstab: 1:1000  
Erlaubnisvermerk: Verfertigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 3, § 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.85-Nds. GVBl. S. 187)  
am [ ]  
Az. L4-372/99

6. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedingbaren baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 2.8.1999). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist erwartungsgemäß möglich.

Oldenburg (Oldb), den 2.8.2002  
Vermessungs- und Katasterbehörde  
Katasteramt Oldenburg  
[Signature]  
Kataster

7. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan (mit den Bezeichnungen "I" und "Anhangungen" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 21.01.02 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 21.01.02  
[Signature]  
Stadtbaurät

8. Im Verwaltungsverfahren habe ich mit Verfügung (Az. [ ]) vom heutigen Tage unter Aufhebung der Maßgaben \*) gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ausgenommen für die Zweckbestimmungen besonders kenntlich gemachten Teile \*) keine Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt.

Oldenburg (Oldb), den [ ]  
Genehmigungsbehörde

9. Der Rat der Stadt hat in der Verfügung vom [ ] aufgehoben die Maßgaben \*) im Anhang des Bebauungsplans hat zuvor wg. der Aufhebung der Maßgaben vom [ ] öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am [ ] bekanntgemacht.

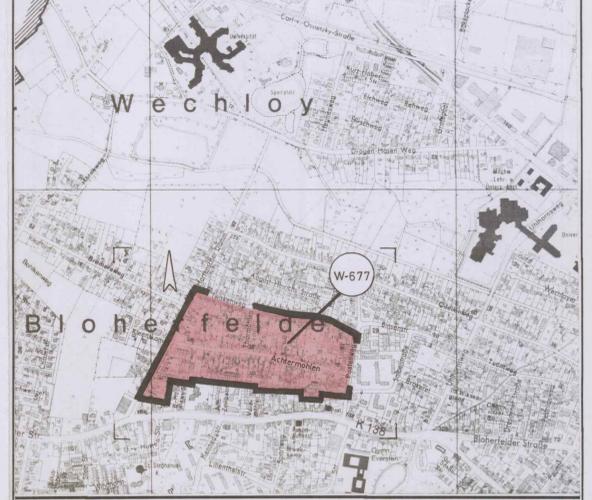
Oldenburg (Oldb), den [ ]  
[Signature]  
Stadtbaurät

10. Der Satzungsbescheid ist gemäß § 10 BauGB am 01.02.2002 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 01.02.2002  
[Signature]  
Unterschrift

## STADT OLDENBURG DER OBERBÜRGERMEISTER Fachbereich 32 - Fachdienst Stadtplanung und Städtebau

### ÜBERSICHTSPLAN M. = 1:10000



RECHTSVERBINDLICH AB: 01.02.2002  
**BEBAUUNGSPLAN W-677**  
 M. = 1:1000  
**Achtermühlen**