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 N-715, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

§ 1

Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO, Stand: 23.01.90) nicht zulässig.

§ 2

Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Balkone, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Dachvorsprünge und Erker sind bis zu einer Tiefe von 2,00 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen die Bauteile einen Abstand von 2,00 m einhalten. Die Summe dieser Bauteile darf 1/3 der Gebäudebreite entlang der Baugrenze nicht überschreiten.

(2) Von den festgesetzten Baulinien darf auf maximal der Hälfte der betroffenen Gebäudelänge in eine Tiefe von bis zu max. 1,50 m abgewichen werden.

(3) Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür gesondert gekennzeichneten Bereichen zulässig. Einfriedungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Ausnahmsweise sind Carports und Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht an öffentliche Grünflächen, Flächen mit Pflanzgeboten und an die südliche Plangebietsgrenze angrenzen, zulässig.

§ 3

Begrünung

(1) Bei Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (gemäß GOP) in max. 3,00 m Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Durchwurzelungsbereich der Baumscheiben muß mind. 12,00 m² Fläche und 1,00 m Tiefe ausweisen und darf nicht befestigt oder versiegelt werden.

(2) In den Bauflächen ist für 150 m² versiegelte Fläche je ein Laubbaum (gemäß GOP) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Entlang der Rennplatzstraße und der Straße Westeresch sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Schnitthecken und einzelne Bäume (gemäß GOP) dicht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pro Grundstück ist eine Unterbrechung der Bepflanzung auf maximal 4,00 m zulässig.

(3) In einer Breite von 5,00 m entlang des südlichen Plangebietsrandes sind zum Schutz der südlich angrenzenden als zu erhalten festgesetzten Gehölze Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenversiegelungen und alle Handlungen, die das Wurzelwerk beeinträchtigen können, unzulässig.

(4) Innerhalb der Planstraße sind standortgerechte, heimische, mittelgroße Laubbäume (gemäß GOP) zu pflanzen und zu unterhalten. Der luft- und wasserdurchlässige Wurzelraum im Bereich der Baumscheiben muß mindestens 12,00 m² Fläche und 1,00 m Tiefe aufweisen und darf nicht befestigt oder versiegelt werden.

(5) Die westlich gelegenen öffentlichen Grünflächen werden teilweise zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens herangezogen. Abdichtungen zum Schutz des Grundwassers sind aus mineralischem Lehm herzustellen. In der öffentlichen Grünfläche sind randliche Abpflanzungen mit standortheimischen Gehölzarten (gemäß GOP) zu pflanzen. Ferner sind Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens, die Pflanzung von Gruppengehölzen und Maßnahmen zur gelenkten Sukzession gemäß den Ausführungen des Grünordnungsplanes durchzuführen.

(6) Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mit wassergebundener Decke ohne Randeinfassung herzustellen.

(7) In den östlich gelegenen öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgebot sind Baumpflanzungen (gemäß GOP) vorzunehmen. Die Bäume sind je nach gestalterischem Erfordernis in Abständen von 8,00 bis 10,00 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Unterpflanzung (gemäß GOP) ist zulässig.

§ 4

Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzungen für Ausgleich, für Eingriffe in Natur und Landschaft

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsflächen) und
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 3 (4 - 7) (interne Kompensationsmaßnahmen) und den Maßnahmen auf den externen Kompensationsflächen (externe Kompensationsmaßnahmen) werden zu
  80 % den Bauflächen
  und 20 % den öffentlichen Verkehrsflächen

zugeordnet.

§ 5

Örtliche Bauvorschriften

(1) In den Wohngebieten sind Flachdächer unzulässig. Ausgenommen sind Dächer von Garagen und Nebenanlagen.

(2) Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachform und Dachneigung sowie gleichen First- und Traufhöhen der Gebäude auszuführen. Traufen und Firste dürfen um max. 0,5 m in der Höhe verspringen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Pultdächer.

(3) Dachgauben und -einschnitte dürfen 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Jede einzelne Dachgaube bzw. jeder -einschnitt darf eine Breite von max. 3,00 m nicht überschreiten. Dachgauben und -einschnitte müssen mindestens 1,50 m von der seitlichen Begrenzung der Dachflächen (Giebelkante) oder Grate entfernt sein. Bei Dachgauben und -einschnitten muß parallel zur Traufe eine Dachfläche von mindestens 1,50 m Höhe verbleiben.

(4) Innerhalb der Wohngebiete wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude, d. h. die Sockelhöhe (gemessen über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß), auf max. 0,50 m, gemessen über Oberkante-Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße, festgesetzt.

(5) Für alle Gebäude innerhalb der Wohngebiete, sofern es sich nicht um Nebenanlagen mit weniger als 30 m³ Bruttorauminhalt oder Carports handelt, ist als Grundmaterial Putz oder Holz, roter oder rotbrauner Ziegel bzw. Klinker zu verwenden. Zu Gliederungszwekken ist auch eine Kombination der verschiedenen Grundmaterialien zulässig. Für die tragende Konstruktion der Carports, die ohne Außenwände und Tore zu erstellen sind, sind die Materialien Beton, Mauerwerk, Kunststoff und glänzendes Metall ausgeschlossen.

(6) Für die Dacheindeckungen sind rote oder rotbraune unglasierte Baumaterialien zu verwenden. Sonnenkollektoren, Zink- oder Grasdächer sowie eine Dacheindeckung mit grauen Baumaterialien sind ausnahmsweise zulässig.

Für die Farbgebung der rot oder rotbraunen Baumaterialien gelten folgende RAL-Farbwerte: 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3011, 3013, 3016, 8004.

(7) Straßen- und wegeseitige Einfriedungen sind nur als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen (gemäß GOP) zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die an den Westeresch und an die Rennplatzstraße angrenzenden Grundstücke; für diese gilt § 3 (2) der textlichen Festsetzungen.

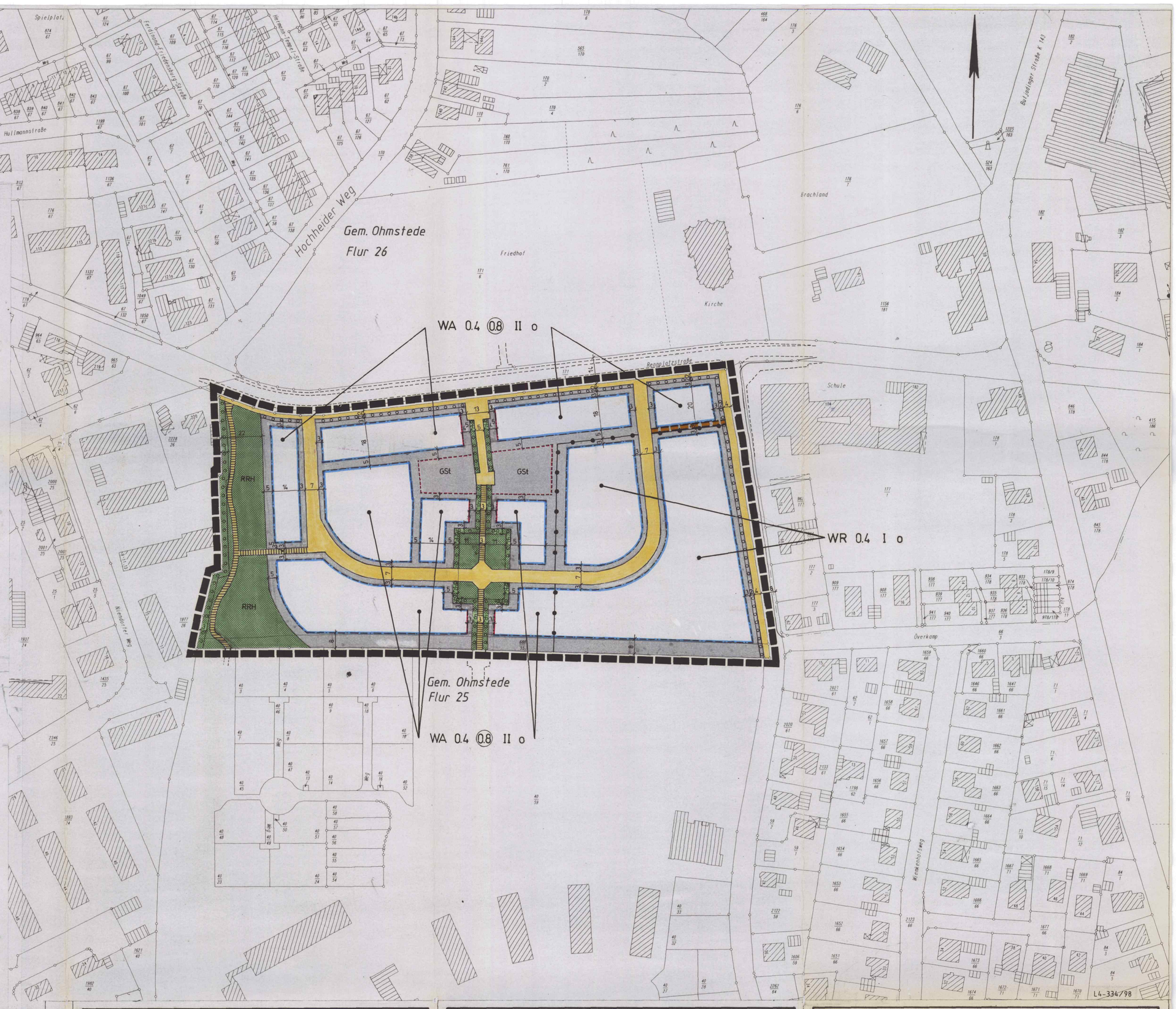
(8) Müllbehältnisse sind mit Palisadenhölzern oder Pergolen aus Holz zu verkleiden (Mindesthöhe 1,40 m) und zu begrünen.

(9) Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 NBauO).

Oldenburg, 24. Nov. 1998

Stadt Oldenburg (Oldb)

Dr. Poeschel
Oberbürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- WR — Reine Wohngebiete
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o — offene Bauweise
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Baulinie
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

Zweckbestimmung:

- Fuß- und Radweg
- öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

- RRH — Regenrückhaltung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

HINWEISE

Der Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III A

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg (Oldb), Abt. 611.

Bearbeitet: Pa
Gezeichnet: Pa
Geändert:
Geprüft: Abt.-Leiterin

Amtsleiter
Stadtbaurat

2. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.01.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes N-715 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.02.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stadtbaurat

3. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.07.98 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 08.08.98 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurfdes Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 21.08.98 bis 25.09.98 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldenburg (Oldb), den 28.09.98

Stadtbaurat

4. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.11.98 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 06.10.98 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.10.98 gegeben.

Oldenburg (Oldb), den 24.11.98

Stadtbaurat

5. Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur: 25
Maßstab: 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung 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.: L4-334/98

6. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach
(Stand vom 20.05.1998).
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 03.02.1999

Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburg
Katasteramt Oldenburg

Eberhardt
Ltd. Vermessungsdirektor

VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE KATASTERAMT OLDENBURG

7. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.11.98 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 24.11.98

Stadtbaurat

8. Im Anzeigeverfahren habe ich mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage
- unter Auflagen *) / mit Maßgaben *) gemäß § 11 Abs. 3 BauGB
- ausgenommen für die in dem Bebauungsplan besonders kenntlich gemachten Teile *)

keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Oldenburg (Oldb), den

Genehmigungsbehörde

Unterschrift

*) Nichtzutreffendes streichen

9. Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung vom beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wg. der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Oldenburg (Oldb), den

Stadtbaurat

10. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 11. Dez. 1998 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 11. Dez. 1998 rechtsverbindlich geworden.

Oldenburg (Oldb), den 11. Dez. 1998

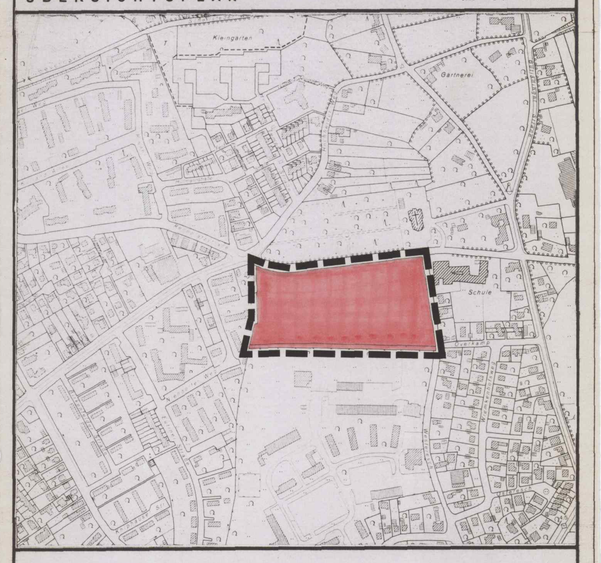
Unterschrift

STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung – Abteilung 611

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1: 5000



RECHTSVERBINDLICH AB: 11. Dez. 1998

BEBAUUNGSPLAN N - 715

M. = 1 : 1 000

südlich Rennplatzstraße

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung