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-723, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

§ 1

Im reinen Wohngebiet (WR 1, WR 2) sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) und (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 nicht zulässig.

§ 2

Im reinen Wohngebiet WR 1 ist höchstens eine Wohneinheit je angefangene 200 m² Grundstücksfläche zulässig.

Im reinen Wohngebiet WR 2 ist höchstens eine Wohneinheit je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zulässig.

§ 3

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

§ 4

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Hauptgebäude sind in geschlossener Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die eingeschossigen Anbauten im Bereich der Reihenhausbebauung sind pro Reihenhausgebäude bis zu einer Breite von max. 3,50 m zulässig. Die eingeschossigen Anbauten im Bereich der Kettenhausbebauung entlang der Rubensstraße, Dürerstraße und Rembrandtstraße sind pro Kettenhausgebäude bis zu einer Breite von max. 4,50 m zulässig.

§ 5

Bezugspunkt für die Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

§ 6

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, Verdichtungen 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.

§ 7

Auf den Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Hecken sind nur Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Pflanzenarten zulässig. Vorhandene Hecken in diesem Bereich sind zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 8

Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

(1) Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Erhaltungsgebietes ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes N-723.

(2) Genehmigung baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Erhaltungsgebietes bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die baulichen Anlagen erhalten bleiben sollen, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

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

Gestalterische Festsetzungen gem. § 56 und § 97 der Nds. Bauordnung (NBauO):

§ 9

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze sowie bauliche und sonstige Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen lediglich auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

§ 10

(1) Im Bereich der rückwärtigen gartenseitigen Bauflächen sind in einer Tiefe von 4,00 m lediglich eingeschossige Anbauten mit einer max. Gebäudehöhe von 3,50 m zulässig.

(2) Die eingeschossigen Anbauten auf den rückwärtigen gartenseitigen Bauflächen sind im Bereich der Reihenhausbebauung pro Reihenhausgebäude bis zu einer Breite von max. 3,50 m zulässig.

Die eingeschossigen Anbauten auf den rückwärtigen gartenseitigen Bauflächen im Bereich der Kettenhausbebauung sind pro Kettenhausgebäude bis zu einer Breite von max. 4,50 m zulässig.

(3) Die Wände der eingeschossigen Anbauten sind bis auf notwendige Brand- und Gebäudetrennwände in transparenter Bauweise als verglaste Wintergärten auszuführen. Als Farbe für die Wand- bzw. Fensterelemente ist Weiß vorgegeben. Die Profilbreiten der Fensterelemente sind bis zu einer Breite von max. 18 cm zulässig.

(4) Die Außenwandbereiche der notwendigen Brand- und Gebäudetrennwände sind im roten, glatten, hell verfugten Ziegelsichtmauerwerk auszuführen.

Oldenburg, 27.05.02

Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb) 219

Katasteramt Oldenburg
Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 3, § 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 Nds. GVBl S. 187)
L 4-601/98

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und gleichzeitig der Erhaltungssatzung
- WR — Reine Wohngebiete
- WR 1-2 — Wohneinheiten pro Grundstücksfläche siehe textliche Festsetzungen
- 0.4 — Grundflächenzahl
- (0.7) — Geschoßflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen:
- TH(hs) — Traufhöhe max. für Hauptgebäude Straßenseitig
- TH(hg) — Traufhöhe max. für Hauptgebäude Gartenseitig
- FH — Firsthöhe max.
- a — abweichende Bauweise

- Baugrenze
- Baulinie
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- V — Verkehrsgrünflächen
- öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- zu erhaltende Bäume
- zu erhaltende Hecken
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- GSt. — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (vorh. Schmutz- und Regenwasserkanalisation)

HINWEISE

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

Die Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Bundes. Durch den Bebauungsplan N-723 soll die Straßenrechtliche Situation (öffentliche Straße in der Baulast des Bundes) nicht verändert werden.

DARSTELLUNGEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Graben
- ^^^^^^ Wallhecke (gem. § 33 NNatG)

1 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Oldenburg(Oldb), Abt.611

Fachdienst-Leiter — Stadtbaurat

Bearbeitet Tp.
Gezeichnet SB,11.01.01
Geändert SB,08.05.01
Geprüft i.V. — Abt.-Leiter

2 Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.11.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes N-723 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.12.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stadtbaurat

3 Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.06.01 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 28.06.01 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 05.07.01 bis 13.08.01 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldenburg (Oldb), den 14.08.01

Stadtbaurat

4 Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ____ 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 ____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ____ gegeben.

Oldenburg (Oldb), den ____

Stadtbaurat

5 Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 17
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. L4-601/98

6 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.10.1998). 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 21.06.2002

Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburg, Katasteramt Oldenburg

Eberhardt

Vermessungs- und Katasterbehörde Katasteramt Oldenburg Oldenburger Land 5

7 Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken *) und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.05.02 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 27.05.02

Stadtbaurat

*) Nichtzutreffendes streichen

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. Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 BauGB am 14. Juni 2002 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 14. Juni 2002

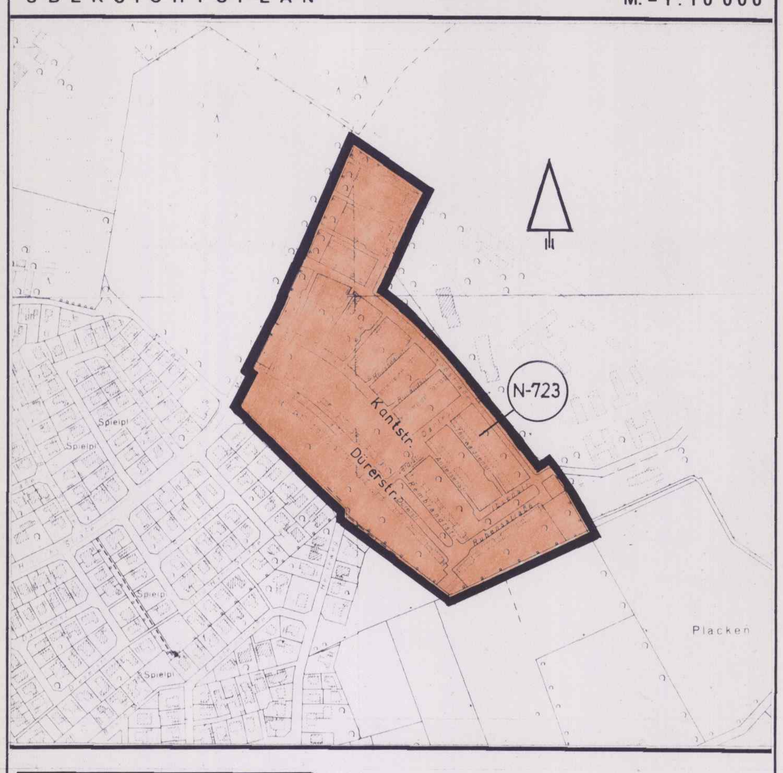
Unterschrift

STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Fachbereich 32 – Fachdienst Stadtplanung und Städtebau

ÜBERSICHTSPLAN — M. = 1 : 10 000



Mit örtlichen Bauvorschriften
RECHTSVERBINDLICH AB: 14. Juni 2002

BEBAUUNGSPLAN N–723

M. = 1 : 1 000

Dürerstr. / Shakespearstr. / Siedl. Brokhausen