

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-737, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 nicht zulässig.

§ 2

Bezugspunkt für die Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

§ 3

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 anderer Anlagen.

Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen.

§ 4

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen festgesetzt sind, sind Garagen, Stellplätze, bauliche und sonstige Anlagen sowie Versiegelungen nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Versiegelungen. Eine Ausnahme erfordert, dass die Übergangsfunktion der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Landschaftsschutzgebiet und überbaubarer Grundstücksfläche weiterhin sichergestellt werden kann.

§ 5

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen. Diese Maßnahmen sind im Freiflächenplan bestimmt und bestehen im Grundsatz aus

- Pflanzung von 17 heimischen Laubbäumen (Stammdurchmesser mind. 16/18 cm), hiervon 5 Bäume entlang der Bodenburgallee,
- 24 heimischen Heistern (Höhe mind. 125 - 150 cm).
- Aufreinigung und Aufweitung von Gräben.
- Aufreinigung und stellenweise Freistellen der Teichfläche.

§ 6

Die Festsetzungen des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft,

- für Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsflächen) und
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (Kompensationsmaßnahmen)

werden zu 100 % den Bauflächen zugeordnet.

§ 7

Die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne W-300 II und W-574 treten für den Bereich dieses Bebauungsplans außer Kraft.

Oldenburg, 27. Okt. 2003

Ulrich
Oberbürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0.5 Grundflächenzahl
- 1.2 Geschosflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- FH Firsthöhe max.
- a abweichende Bauweise (Gebäuelängen über 50m zulässig)

- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Fuß- und Radweg
- öffentliche Grünflächen
- zu erhaltende Bäume
- anzupflanzende Bäume

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse

HINWEISE

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

DARSTELLUNGEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- L Landschaftsschutzgebiet
- Ü Überschwemmungsgebiet

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

Bearbeitet: *TP* 01/02
Gezeichnet: *NI* 01/02
Geändert: *SB* 17.09.02
Geprüft: *BS* Abt.-Leiter

5. Verordnungsnummer Kartengrundlage Liegenschaftskarte Flur 3 Eversten Maßstab 1:1000
Erlaubnisvermerk Verordnungsnummer 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 01.08.1997 Az: 23055/ALK BEZ. SCHL. 34.010

6. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.09.01)
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 17.10.2003
Stadt Oldenburg
Fachdienst Geoinformation, Vermessung und Statistik
Andt

7. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken *) und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27. Okt. 2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb) den 28. Okt. 2003
Beuba *) Nichtzutreffendes streichen
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 geteilt gemacht.
Oldenburg (Oldb) den
Genehmigungsbehörde
Unterschrift *) Nichtzutreffendes streichen

9. Der Rat der Stadt hat 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 bekannt gemacht.
Oldenburg (Oldb) den
Stadtbaurat

10. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 07. Nov. 2003 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb) den 07. Nov. 2003
Andt Unterschrift

STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt 40 - Fachdienst Stadtplanung und Städtebau

ÜBERSICHTSPLAN

M = 1 : 5 000

RECHTSVERBINDLICH AB: 07. Nov. 2003

BEBAUUNGSPLAN W-737

M = 1 : 1 000

Marienhort / westl. Bodenburgallee