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-738, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3), Nr. 2, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 nicht zulässig.

§ 2

Im reinen Wohngebiet (WR) sowie im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

§ 3

1. Garagen und Abstellräume sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.
2. Garagen, Carports, Abstellräume und sonstige Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des offenen sowie verrohrten Wasserzuges "Wittebäke" - Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 5.09 - nicht zulässig.
3. Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

§ 4

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

§ 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, 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 der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen.

Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen.

§ 6

Die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne W-241, W-117 und W-471 A treten für den Bereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, 28.10.02

Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb)

► im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen
L4-129/01

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)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WR / 2Wo — Reine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten
- WA / 2Wo — Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten
- 0.3 — Grundflächenzahl
- (0.5) — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung:
- Trafo
- Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken
- zu erhaltende Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Zweckbestimmung:
- St. — Stellplätze
- Ga. — Gemeinschaftsgaragen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

KENNZEICHNUNGEN

- Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist zugleich die Umgrenzung von Flächen, die durch Verkehrslärm von mehr als 50/40 dB(A) (tags/nachts) vorbelastet sind

HINWEISE

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

DARSTELLUNGEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- vorh. Graben

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

Fachdienst-Leiter — Stadtbaurat

Bearbeitet: Tp.
Gezeichnet: SB, 26.03.02
Geändert:
Geprüft: Abt.-Leiter

2. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.3.01 die Aufstellung des Bebauungsplanes W-738 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.3.01 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stadtbaurat

3. Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 6.5.02 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 22.5.02 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurfdes Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 29.5.02 bis 1.7.02 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldenburg (Oldb), den 2.7.02

Stadtbaurat

4. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.10.02 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 10.7.02 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 7.8.02 gegeben.

Oldenburg (Oldb), den 28. Okt. 2002

Stadtbaurat

5. Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 3
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. L4-129/01

6. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.03.2001). 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 13.12.2002

Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land, Katasteramt Oldenburg

Eberhardt

7. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken *) und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.10.02 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 28.10.02

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 22. Nov. 2002 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 22. Nov. 2002

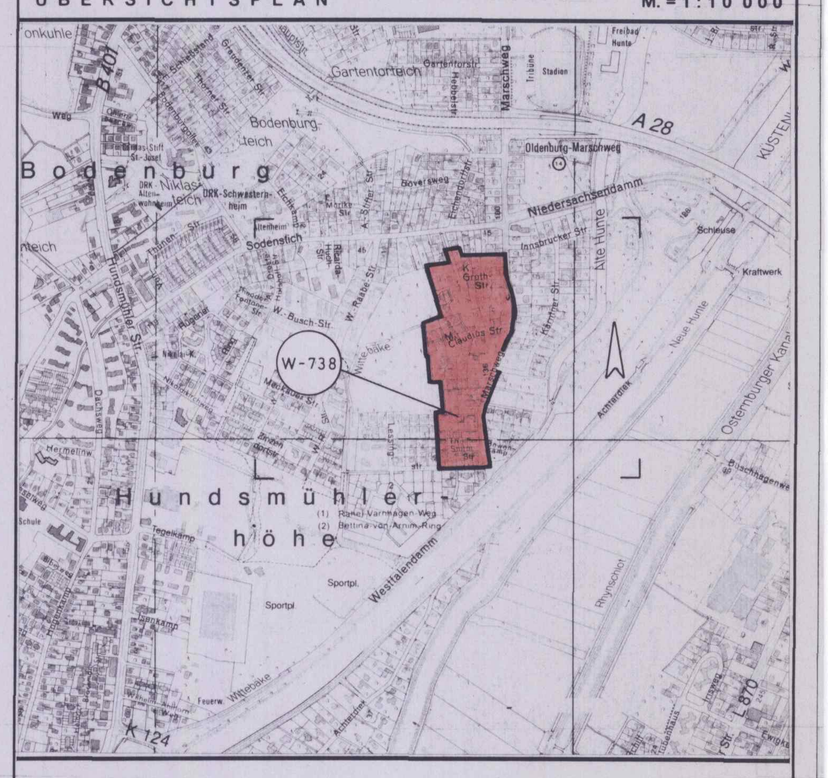
Unterschrift

STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 – Fachdienst Stadtplanung und Städtebau

ÜBERSICHTSPLAN — M. = 1 : 10 000



RECHTSVERBINDLICH AB: 22. Nov. 2002

BEBAUUNGSPLAN W–738

M. = 1 : 1 000

westlich Marschweg