

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-756 mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1
Art der baulichen Nutzung

Im reinen Wohngebiet (WR 1, WR 2, WR 3, WR 4, WR 5) sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) Nr. 1 BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 nicht zulässig.

§ 2
Anzahl der Wohneinheiten

(1) Im reinen Wohngebiet WR 1 ist höchstens eine Wohneinheit je angefangene 170 m² Grundstücksfläche zulässig.
 (2) Im reinen Wohngebiet WR 2 ist höchstens eine Wohneinheit je angefangene 200 m² Grundstücksfläche zulässig.
 (3) Im reinen Wohngebiet WR 3 ist höchstens eine Wohneinheit je angefangene 300 m² Grundstücksfläche zulässig.
 (4) Im reinen Wohngebiet WR 4 ist höchstens eine Wohneinheit je angefangene 400 m² Grundstücksfläche zulässig.
 (5) Im reinen Wohngebiet WR 5 ist höchstens eine Wohneinheit je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zulässig.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Grundflächen von Aufenhaltstürmen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschl. ihrer Umfassungswände sind in anderen Geschossen, die nicht als Vollgeschosse zählen, mitzurechnen gem. § 20 BauNVO (3).
 (2) Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront. Bezugspunkt für die Höhe der Anbauten ist die Oberkante der Fertigfußböden der Haupthäuser.
 (3) Dort, wo im Plangebiet die abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind die Hauptgebäude in geschlossener Bauweise zu errichten. Die eingeschossigen Anbauten der Gebäude sind bis zu einer Breite, die dem jeweiligen Gebäudetyp entspricht (siehe § 2 (2)) zulässig.

§ 4
Bäume

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überbauten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserpegels, Verdrichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelverzweigung 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.

§ 5
Anpflanzungen

(1) Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind nur Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Pflanzenarten zulässig (Pflanzliste).
 (2) Vorhandene Hecken im Plangebiet sind zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 (3) Für die neu anzupflanzenden Hecken sind nur Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Pflanzenarten zulässig. Folgende Arten (Fagus sylvatica), Hänchen (Cornus betula), Weißdorn (Crataegus monogyna), Feldahorn (Acer campestre), Liguster (Ligustrum vulgare), Lärche (Larix decidua), Stechpalme (Ilex aquifolium) und Eibe (Taxus baccata).

§ 6
Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

(1) Örtlicher Geltungsbereich
 Der Geltungsbereich des Erhaltungssatzungsbereiches ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes N-756.
 (2) Genehmigung baulicher Anlagen
 Im Geltungsbereich des Erhaltungssatzungsbereiches 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 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.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 56, § 97 und § 98 der Nds. Bauordnung (NBauO):

§ 7
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze sowie bauliche und sonstige Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen lediglich auf den dafür ausgewiesenen bzw. bestimmten Flächen zulässig. Im Bebauungsplan N-756 werden Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Darüber hinaus sind in den rückwärtigen, eingangs abgewandten Gartenbereichen Abstellräume mit einer max. Grundfläche von 10 m² zulässig.

§ 8
Gestalterische Festsetzungen

(1) Im Bereich der rückwärtigen gartenseitigen Baulflächen sind in einer Tiefe von 4,00 m lediglich eingeschossige Anbauten mit einer max. Gebäudehöhe von 3,20 m zulässig. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens des jeweiligen Hauptgebäudes.
 (2) a) Die eingeschossigen Anbauten auf den rückwärtigen gartenseitigen Baulflächen sind im Bereich Birkenfelder Straße 19 - 67 und Birkenfelder Straße 25 - 78 bis zu einer Breite von max. 4,00 m zulässig.
 b) Die eingeschossigen Anbauten auf den rückwärtigen gartenseitigen Baulflächen sind im Bereich Birkenfelder Straße 2 - 24 bis zu einer Breite von max. 4,50 m zulässig.
 c) Die eingeschossigen Anbauten auf den rückwärtigen gartenseitigen Baulflächen sind im Bereich Kriehausen Straße 1 - 33, Euliner Straße 9 - 19, Euliner Straße 6 - 12 und Euliner Straße 1/3 und 5/7 bis zu einer Breite von max. 4,80 m zulässig.
 d) Die eingeschossigen Anbauten auf den rückwärtigen gartenseitigen Baulflächen sind im Bereich Euliner Straße 14 und 16 sowie 18 - 22 und 24 - 30 und 21 - 31 sowie Euliner Straße 32 und 34 bis zu einer Breite von max. 6,00 m zulässig.
 e) Die eingeschossigen Anbauten auf den rückwärtigen gartenseitigen Baulflächen sind im Bereich Mühlenshofweg Nr. 157 a, b und c bis zu einer Breite von max. 5,40 m zulässig.
 f) Die eingeschossigen Anbauten auf den rückwärtigen gartenseitigen Baulflächen sind im Bereich Amswelder Straße 1 - 5 und Küstiner Straße 12 sowie Küstiner Straße 1 a bis zu einer Grundfläche von max. 25 m² zulässig.
 g) Die eingeschossigen Anbauten auf den rückwärtigen gartenseitigen Baulflächen sind im Bereich Küstiner Straße 1 - 13 und Trommelweg 45 - 55 bis zu einer Breite von max. 8,50 m zulässig.
 (3) Die Wände der eingeschossigen Anbauten, wie unter § 2 (2) a - g geführt, sind bis auf notwendige Brand- und Gebäudeterminale transparenter Bauweise als verglaste Wintergärten auszuführen. Als Farbe für die Wand- bzw. Fensterelemente ist weiß vorgegeben. Die Profillänge der Fensterelemente ist bis zu einer max. Breite von 18 cm zulässig.
 (4) Die notwendigen Brand- und Gebäudeterminale sind in rotem, glattem, hell verputztem Ziegelmauerwerk auszuführen.

§ 9

Die bisherigen Festsetzungen der Bebauungs- und Fluchtliniennetze N-233 und N-148 treten für den Bereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, 28/11.05


 OBERBÜRGERMEISTER

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung

WR 1-4 Reine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen
 WR 1-4 Wohninhalten pro Grundstücksfläche siehe § 2 textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
 0,7 Geschosflächenzahl
 FH Flächhöhe max.
 TH Traufhöhe max.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Bauweise: Reine Wohngebiete
 Baulinie: Baugrenze
 Baugrenze: Baugrenze

Verkehrsmitteln

Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsgrünflächen

Flächen für Versorgungsanlagen

Versorgungsfähige Elektrizität
 Öffentliche Grünfläche
 Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bäume erhalten
 Hecke erhalten / geplant

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 GGa Gemeinschafts-Garagen
 Ga Garagen
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
 GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 GL Geh- und Leitungsrecht
 L Leitungsrecht (oberflächennutzungsrechtlich)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, bzw. des Maßes der Nutzung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

HINWEISE

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) von 23.01.1990 - außer, wenn durch die 1. Erweiterung und Mitteländerung von 22.04.1993

DARSTELLUNGEN

vorhandene Gräben

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wallhecke (gem. § 33 NNatG)

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgefertigt vom Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung- u. Bauleitplanung der Stadt Oldenburg (Oldb).

Bearbeitet: Tp. 
 Datum: 18.01.05
 Fachdienstleiter

2. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 14.03.05 die Aufhebung des Bebauungsplanes N-756 beschlossen.
 Der Beschluss wurde am 29.03.05 öffentlich bekannt gemacht.
 Oldenburg (Oldb), den 11.08.05

3. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 13.06.05 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die abschließliche Beschlussung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.06.05 öffentlich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 05.07.05 bis zum 10.08.05 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Oldenburg (Oldb), den 28.11.05

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 28.11.05 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die abschließliche Beschlussung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.
 Der Beschluss wurde am 09.12.05 öffentlich bekannt gemacht.
 Die Überprüfbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortsliste ist einzuwandern.
 Oldenburg (Oldb), den 01. Feb. 2006
 Fachdienst Stadtentwicklung, Vermessung und Statistik der Stadt Oldenburg (Oldb)
 Unterschrift: 

5. Die Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.11.05, die Sitzung (S. 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Oldenburg (Oldb), den 28.11.05

6. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 09.12.05 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
 Oldenburg (Oldb), den 09.12.05
 Unterschrift: 

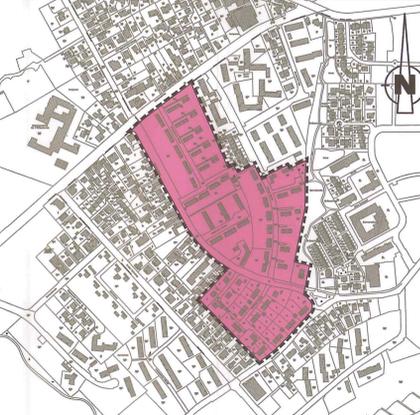
STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN

M = 1 : 5000



RECHTSVERBINDLICH AB ... 09.12.05.

BEBAUUNGSPLAN N-756

(Siedlung Mühlenshofweg)

mit örtlichen Bauvorschriften

ja nein

M=1:1000