



Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 98, 97 und 99 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan M 782 A (Alter Stadthafen), Teil 1 (Wasserseite), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

§ 1
Art der baulichen Nutzung

(1) Im Mischgebiet (MI) sind zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Büroparkhäuser
- Einzelhandelsbetriebe bis 200 m² Verkaufsfläche
- Shank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(2) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

- Im GEe sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Im GEe sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie einem Gewerbebetrieb räumlich und sortimentsbezogen zugeordnet, in ein Baumasse und Grundfläche umschrieben sind und die Verkaufsfläche nicht mehr als 200 m² beträgt.

(3) Sondergebiet (SO)

Im Sondergebiet (SO) Dienstleistungs- und Freizeitbetriebe sind zulässig:

- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Shank- und Speisewirtschaften

Die oben genannten Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie nicht wesentlich stören. In den jeweiligen Geltungsbereichen sind die Immissionsschutzwerte der benachteiligten Gemarkungen einzuhalten.

§ 1a
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zu dem Betrieb Vlogaz, Straß 169, 26122 Oldenburg ist ein Achtungsbereich von 300 m für eine Erbauung mit Außenbalkonen einzuhalten. Für die Bebauung mit einer Nutzung von mobilsteuergeschützten Personen (z. B. Krankenhäuser) ist ein Abstand von 600 m einzuhalten.

§ 2
Maße der baulichen Nutzung

§ 2a
Grundflächenzahl

- Im Mischgebiet (MI) ist bei Hauptgassen bei den zwischen den Endhäusern gelegenen Grundstücken die Erhöhung der Grundflächenzahl bis auf 0,7 zulässig.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächenbaulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück liegtig unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

§ 2b
Höhe der baulichen Nutzung

- Die Höhe baulicher Anlagen gilt über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.
- Die Höhe des Erdgeschossbodens (Fertigfußboden) muss mind. 4,00 m über NN betragen.

§ 3
Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

- Im Mischgebiet (MI) sind Stellplätze und die zugehörigen Nebenanlagen grundsätzlich nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Zu den unterschiedlichen Stellplatzanlagen zählen auch sogenannte Parkdecks, wenn sie nicht mehr als 1,50 m über Gelände herausragen.
- Ausnahmsweise können oberirdische Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücken zwischen den in erster Reihe nördlich des Hundeparks gelegenen Einzelgebäuden und den sich daran anschließenden Zierbäumen und im Bereich der Bestandsgebäude zugelassen werden. Voraussetzung hierfür sind die wirtschaftliche Nutzbarkeit und ungehinderte Grundstückszufahrt für den Bau einer Tiefgarage. Darüber hinaus ist die Abstimmung mit dem Fachdienst Tiefbau der Stadt Oldenburg in Bezug auf die Stellplatzumgestaltung erforderlich.

§ 3b
Aussnahmsweise sind westlich der Planfläche 11 im Randbereich des Knapplplatzes auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Flächen des Fursticus 102/219 oberirdische Stellplätze zulässig.

§ 3c
Im Mischgebiet (MI) sind Zu- und Abfahrten im Bereich der Straßenform der jeweiligen Gemarkung in einer Breite von max. 3,50 m zulässig. Bei Tiefgaragen für mehr als ein Wohngebäude sind max. 7,00 m breite Zu- und Abfahrten zulässig.

§ 3d
In den Baugebieten sind Garagen, Stellplätze, Abstellräume sowie sonstige Nebenanlagen, mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Fahrabfahrten, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und Grundflächen bis zu einer Tiefe von 1 m nicht zulässig.

§ 3e
Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet sind Stellplätze, Abstellräume sowie sonstige Nebenanlagen auf den von der Straße abgewandten, nicht überbaubaren Flächen zulässig.

§ 3f
In allen Baugebieten sind Nebenanlagen zum Sammeln von Müll, Mülltonnen und Müllbehälter erlauben. Wenn sie außerhalb der Baulinien zugelassen werden sollen, sind diese nur auf den überbaubaren Flächen zulässig, die nicht entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und Grundflächen festgelegt sind.

§ 3g
Aussnahmsweise können diese Anlagen, wenn sie im Hauptgebäude integriert sind und gleich zuordnen, auch in den straßenfacing nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.

§ 3h
Aussnahmsweise ist die Erschließung des Wasserwerks eine Treppenanlage in der nicht überbaubaren Fläche zur Straße zulässig.

§ 4
Bauweise

§ 4a
Abweiche Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudeteile über 50 m zulässig. Die Gebäude sind in der geschlossenen Bauweise ohne zeitlichen Grenzabstände zu errichten, soweit nicht durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen die Einhaltung des Grenzabstandes bedingt ist. Abweichend zu geschlossenen Bauweise müssen nicht alle Geschosse in der geschlossenen Bauweise errichtet werden. Eine Staffelung des Grenzabstandes ist zulässig. Im Erdgeschoss sind Unterbrechungen ausnahmsweise zulässig, wenn sie überbaut werden.

§ 4b
Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien in den Gestaltungszone I bis IV (siehe Anlage 3 zur Satzung)

In den Gestaltungszone I, II, III und IV gilt für die Baugrenzen:

Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,50 m ist durch hervorretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, auf bis zu einem Drittel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf die Wohn-/Geschäfte- oder Gewerbebreite zulässig.

In den Gestaltungszone II und III gilt für die Baulinien:

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m ist durch hervor- oder zurücktretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, bezogen auf die Gesamtbreite eines Wohn-/Geschäfts- oder Gewerbebaus zulässig.

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinien ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m ist durch hervor- oder zurücktretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, auf bis zu einem Drittel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf die Wohn-/Geschäfts- oder Gewerbebreite zulässig.
- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 1,50 m beträgt und gleichzeitig
- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 2,00 m beträgt.

In den Gestaltungszone III und IV gilt für die Baulinien:

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m ist durch hervor- oder zurücktretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, bezogen auf die Gesamtbreite eines Geschäfts-, Büro- oder Gewerbebaus zulässig.

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinien ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m beträgt und gleichzeitig
- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 1,00 m beträgt und gleichzeitig
- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 2,00 m beträgt.

§ 5
Schallschutzmaßnahmen

Passive Schallschutzmaßnahmen

Für Baulinien der Lärmpegelbereiche II bis V sind passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden gemäß DIN 4109 vorzusehen. Gemäß Anlage 4 sind die Lärmpegelbereiche für den Tag dargestellt und für Tagstunden zu beachten. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist den nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109, Tabelle B: Zur Erreichung der Lärmpegelbereiche zu den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen der betreffenden Außenbauteile:

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Raumarten |
|--------------------------------|---|
| II | Außenräume in Wohn-, Büroräume und Ähnliches, Überdachungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unter- und Überdachungsräume |
| III | Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils: R _{w,ext} |
| IV | 35 |
| V | 40 |
| VI | 45 |

Für Schlafräume sind die Lärmpegelbereiche der Anlage 4 zu beachten. Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass auch im Lüftungsbereich die erforderlichen Schalldämm-Maße erreicht werden. Die Schalldämm-Maße sind z. B. Schallschutzelemente in Verbindung mit schalldämmender Isolier- bzw. passiver Belüftung oder entsprechend geeignete Vorkehrungen, wie Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihre Wirkung vergleichbare Maßnahmen.

In den mit 6 gekennzeichneten Bereichen der Anlage 6 sind Wohnnutzungen ausgeschlossen.

In den mit 7 gekennzeichneten Bereichen der Anlage 6 sind zu offene Fenster von Schlafräumen (auch Kinderzimmern, wenn sie dem Schlaf dienen) zwingend ausschließlich auf dem südwestlichen westlichen und/oder nördlichen Gebäudeseiten auszurichten.

Ausnahme: Hieron kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass durch vorgelagerte Wintergärten, Vorhangsassen oder verglaste Loggien ein ausreichendes sommerliches Sonneneinstrahlungswert erreicht werden kann.

Der Nachweis zur Erhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

§ 6
Grünpflanzensatzungen

Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überbauten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereichs Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflanzungen und andere Bodenveränderungen, Grabenerweiterungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserpiegels, Verdichtungen und sonstige Maßnahmen, die das Wurzelwerk und die Wurzelverzweigung beeinträchtigen können, nicht zulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungs- und fachgerechte Pflegemaßnahmen. Ausgenommen sind weiterhin erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sowie die Herstellung von Entwässerungseinrichtungen für Regenwasser. Die freie Entwicklung der Bäume ist zu gewährleisten. Ein Rückschnitt des Laubbaums ist durchzuführen.

Die Höhe der Baupflanze ist im Bereich der vorhandenen und geplanten Kanäle nicht zu überschreiten.

Abgänge von als zu erhalten festgesetzten Baumbeständen sind ein Standort durch Baugenehmigungen auszuweisen. Die durchverbaute Fläche im Bereich der Baumbestände muss mind. 16 m² betragen.

Bei privaten Stellplatzanlagen ist für je vier oberirdische Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Weichholz) zu pflanzen. Die Pflanzung ist im Abstand von mind. 16,00 m, gemessen 1,00 m über dem Erdboden, in max. 3,00 m Entfernung zur Stellplatzanlage anzufordern und zu unterhalten. Die durchverbaute Fläche im Bereich der Baumbestände muss mind. 16 m² betragen. Die freie Entwicklung der Baumkrone ist zu gewährleisten. Ein Rückschnitt des Laubbaums ist durchzuführen.

Eine Überbauung mit Bäumen ist im Bereich der vorhandenen und geplanten Kanäle nicht zu überschreiten.

Im Bereich der privaten Grünfläche westlich der Bahnanlagen sind Aufschüttungen in Form eines Walls bis max. 5,00 m Höhe zulässig. Zur Pflege des Walls ist die Anlage eines 3,00 m breiten Unterbauweges zulässig zu unterhalten. Die Befestigung des Walls ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste (Anlage 1) in Absprache mit der örtlichen Naturschutzbehörde der Stadt Oldenburg vorzunehmen.

§ 7
Erhaltungssatzung

§ 7a
Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Erhaltungssatzungsbereiches ist zeichnerisch in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

§ 7b
Genehmigung baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Erhaltungssatzungsbereiches bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung gem. § 172 Abs. 1 BauGB. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder in Zusammenhang mit anderen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur erteilt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 8
Ortliche Bauvorschriften zu den Gestaltungszone I bis IV (siehe Anlage 3 zur Satzung)

§ 8a
Dachformen:

Für die Hauptfassaden der Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. Flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind zulässig, wenn die umlaufende Attika die festgesetzte Höhe nicht überschreitet.

Um den gestalterischen Zusammenhang mit den Hauptfassaden sicherzustellen, sind die Dächer für Nebenbauten/Neubauten nur Flach- und Putzdaecher zulässig. Die Dachneigung der zulässigen Dachformen ist in den Nebenbauten/Neubauten darf 15° nicht überschreiten.

§ 9
Zeitliche Verfügbarkeit der Flächen

§ 9a
Bauweise

§ 9b
Abweiche Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudeteile über 50 m zulässig. Die Gebäude sind in der geschlossenen Bauweise ohne zeitlichen Grenzabstände zu errichten, soweit nicht durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen die Einhaltung des Grenzabstandes bedingt ist. Abweichend zu geschlossenen Bauweise müssen nicht alle Geschosse in der geschlossenen Bauweise errichtet werden. Eine Staffelung des Grenzabstandes ist zulässig. Im Erdgeschoss sind Unterbrechungen ausnahmsweise zulässig, wenn sie überbaut werden.

§ 9c
Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien in den Gestaltungszone I bis IV (siehe Anlage 3 zur Satzung)

In den Gestaltungszone I, II, III und IV gilt für die Baugrenzen:

Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,50 m ist durch hervorretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, auf bis zu einem Drittel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf die Wohn-/Geschäfte- oder Gewerbebreite zulässig.

In den Gestaltungszone II und III gilt für die Baulinien:

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m ist durch hervor- oder zurücktretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, bezogen auf die Gesamtbreite eines Wohn-/Geschäfts- oder Gewerbebaus zulässig.

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinien ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m beträgt und gleichzeitig
- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 1,00 m beträgt und gleichzeitig
- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 2,00 m beträgt.

§ 9d
Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien in den Gestaltungszone I bis IV (siehe Anlage 3 zur Satzung)

In den Gestaltungszone I, II, III und IV gilt für die Baugrenzen:

Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,50 m ist durch hervorretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, auf bis zu einem Drittel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf die Wohn-/Geschäfte- oder Gewerbebreite zulässig.

In den Gestaltungszone II und III gilt für die Baulinien:

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m ist durch hervor- oder zurücktretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, bezogen auf die Gesamtbreite eines Wohn-/Geschäfts- oder Gewerbebaus zulässig.

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinien ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m beträgt und gleichzeitig
- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 1,00 m beträgt und gleichzeitig
- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 2,00 m beträgt.

§ 9e
Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien in den Gestaltungszone I bis IV (siehe Anlage 3 zur Satzung)

In den Gestaltungszone I, II, III und IV gilt für die Baugrenzen:

Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,50 m ist durch hervorretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, auf bis zu einem Drittel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf die Wohn-/Geschäfte- oder Gewerbebreite zulässig.

In den Gestaltungszone II und III gilt für die Baulinien:

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m ist durch hervor- oder zurücktretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, bezogen auf die Gesamtbreite eines Wohn-/Geschäfts- oder Gewerbebaus zulässig.

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinien ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m beträgt und gleichzeitig
- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 1,00 m beträgt und gleichzeitig
- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 2,00 m beträgt.

§ 9f
Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien in den Gestaltungszone I bis IV (siehe Anlage 3 zur Satzung)

In den Gestaltungszone I, II, III und IV gilt für die Baugrenzen:

Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,50 m ist durch hervorretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, auf bis zu einem Drittel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf die Wohn-/Geschäfte- oder Gewerbebreite zulässig.

In den Gestaltungszone II und III gilt für die Baulinien:

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m ist durch hervor- oder zurücktretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, bezogen auf die Gesamtbreite eines Wohn-/Geschäfts- oder Gewerbebaus zulässig.

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinien ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m beträgt und gleichzeitig
- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 1,00 m beträgt und gleichzeitig
- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 2,00 m beträgt.

§ 9g
Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien in den Gestaltungszone I bis IV (siehe Anlage 3 zur Satzung)

In den Gestaltungszone I, II, III und IV gilt für die Baugrenzen:

Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,50 m ist durch hervorretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, auf bis zu einem Drittel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf die Wohn-/Geschäfte- oder Gewerbebreite zulässig.

In den Gestaltungszone II und III gilt für die Baulinien:

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m ist durch hervor- oder zurücktretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, bezogen auf die Gesamtbreite eines Wohn-/Geschäfts- oder Gewerbebaus zulässig.

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinien ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m beträgt und gleichzeitig
- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 1,00 m beträgt und gleichzeitig
- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 2,00 m beträgt.

§ 10
Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer den in § 8 dieser Satzung genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 80 Nds. Bauordnung (NBauO)).

§ 11
Zeitliche Verfügbarkeit der Flächen

§ 11a
Bauweise

§ 11b
Abweiche Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudeteile über 50 m zulässig. Die Gebäude sind in der geschlossenen Bauweise ohne zeitlichen Grenzabstände zu errichten, soweit nicht durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen die Einhaltung des Grenzabstandes bedingt ist. Abweichend zu geschlossenen Bauweise müssen nicht alle Geschosse in der geschlossenen Bauweise errichtet werden. Eine Staffelung des Grenzabstandes ist zulässig. Im Erdgeschoss sind Unterbrechungen ausnahmsweise zulässig, wenn sie überbaut werden.

§ 11c
Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien in den Gestaltungszone I bis IV (siehe Anlage 3 zur Satzung)

In den Gestaltungszone I, II, III und IV gilt für die Baugrenzen:

Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,50 m ist durch hervorretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, auf bis zu einem Drittel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf die Wohn-/Geschäfte- oder Gewerbebreite zulässig.

In den Gestaltungszone II und III gilt für die Baulinien:

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m ist durch hervor- oder zurücktretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, bezogen auf die Gesamtbreite eines Wohn-/Geschäfts- oder Gewerbebaus zulässig.

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinien ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m beträgt und gleichzeitig
- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 1,00 m beträgt und gleichzeitig
- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 2,00 m beträgt.

§ 11d
Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien in den Gestaltungszone I bis IV (siehe Anlage 3 zur Satzung)

In den Gestaltungszone I, II, III und IV gilt für die Baugrenzen:

Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,50 m ist durch hervorretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, auf bis zu einem Drittel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf die Wohn-/Geschäfte- oder Gewerbebreite zulässig.

In den Gestaltungszone II und III gilt für die Baulinien:

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m ist durch hervor- oder zurücktretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, bezogen auf die Gesamtbreite eines Wohn-/Geschäfts- oder Gewerbebaus zulässig.

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinien ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m beträgt und gleichzeitig
- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 1,00 m beträgt und gleichzeitig
- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 2,00 m beträgt.

§ 11e
Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien in den Gestaltungszone I bis IV (siehe Anlage 3 zur Satzung)

In den Gestaltungszone I, II, III und IV gilt für die Baugrenzen:

Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,50 m ist durch hervorretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, auf bis zu einem Drittel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf die Wohn-/Geschäfte- oder Gewerbebreite zulässig.

In den Gestaltungszone II und III gilt für die Baulinien:

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m ist durch hervor- oder zurücktretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, bezogen auf die Gesamtbreite eines Wohn-/Geschäfts- oder Gewerbebaus zulässig.

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinien ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m beträgt und gleichzeitig
- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 1,00 m beträgt und gleichzeitig
- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 2,00 m beträgt.

§ 11f
Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien in den Gestaltungszone I bis IV (siehe Anlage 3 zur Satzung)

In den Gestaltungszone I, II, III und IV gilt für die Baugrenzen:

Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,50 m ist durch hervorretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, auf bis zu einem Drittel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf die Wohn-/Geschäfte- oder Gewerbebreite zulässig.

In den Gestaltungszone II und III gilt für die Baulinien:

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m ist durch hervor- oder zurücktretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, bezogen auf die Gesamtbreite eines Wohn-/Geschäfts- oder Gewerbebaus zulässig.

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinien ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m beträgt und gleichzeitig
- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 1,00 m beträgt und gleichzeitig
- die Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 2,00 m beträgt.

§ 11g
Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien in den Gestaltungszone I bis IV (siehe Anlage 3 zur Satzung)

In den Gestaltungszone I, II, III und IV gilt für die Baugrenzen:

Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,50 m ist durch hervorretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, auf bis zu einem Drittel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf die Wohn-/Geschäfte- oder Gewerbebreite zulässig.

In den Gestaltungszone II und III gilt für die Baulinien:

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m ist durch hervor- oder zurücktretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, bezogen auf die Gesamtbreite eines Wohn-/Geschäfts- oder Gewerbebaus zulässig.

§ 12
Bisherige Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des vorherbeschriebenen Bebauungsplanes Nr. 39 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, 10.07.2014

ge. Schwandner
Oberbürgermeister

§ 13
Anlage 1: Pflanzenliste

Standortgerechte, heimische Gehölze

1. Großblütler

| Botanischer Name | Deutscher Name | bes. Ansprüche |
|---------------------|----------------|--|
| Acer platanoides | Spitzahorn | verträglich Trockenheit u. Schatten |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | |
| Betula pendula | Sandbirke | |
| Fagus sylvatica | Rotbuche | liebt Feuchtigkeit |
| Fraxinus excelsior | Eiche | |
| Quercus petraea | Traubeneiche | anspruchsvoll gegenüber O. petraea |
| Quercus robur | Stieleiche | liebt Feuchtigkeit |
| Salix alba | Silberweide | verträglich salinige Böden |
| Tilia cordata | Waldlinde | schattentolerant |
| Ulmus laevis | Flatterulme | verträglich Überschwemmungen und Hitze |
| Ulmus minor | Feldulme | verträglich |
| Ulmus glabra | Bergulme | |

2. Mittelgroße Bäume

| Botanischer Name | Deutscher Name | bes. Ansprüche |
|------------------|----------------|-------------------------------------|
| Alnus glutinosa | Schwarzalre | kalkarme, feuchte Böden |
| Betula pubescens | Schwarzbirke | Staunässe, saure Böden |
| Carpinus betulus | Hainbuche | |
| Populus tremula | Zitterpappel | kalkhaltiger Boden, keine Staunässe |
| Prunus avium | Kirsche | |

3. Kleine Bäume/baumartige Sträucher

| Botanischer Name | Deutscher Name | bes. Ansprüche |
|------------------|----------------|--------------------|
| Acer campestre | Feldahorn | liebt Feuchtigkeit |
| Prunus padus | Holzahorn | liebt Feuchtigkeit |
| Salix triandra | Salix | liebt Feuchtigkeit |
| Salix purpurea | Schwarzweide | liebt Feuchtigkeit |
| Salix pentandra | Loisweide | liebt Feuchtigkeit |

4. Großstäubler (> 5 m)</