

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Bebauungsplan M-824, bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen:

- § 1
Art der baulichen Nutzung
- (1) In allen allgemeinen Wohngebieten sind folgende Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
 - Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

- (2) Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist zusätzlich folgende Ausnahme gem. § 4 Abs. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

§ 2a
Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 im WA 3 darf durch die Grundfläche einer Tiefgarage, deren Oberkante nicht mehr als 1 m über der Oberkante des Geländes liegt, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

§ 2b
Zahl der Vollgeschosse

Auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind Tiefgaragen in sonst anders genutzten Gebäuden nicht anzurechnen.

§ 3
Höhe der baulichen Nutzung

§ 3a
Gebäudehöhen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Für technische Anlagen, Aufbauten und untergeordnete Dachaufbauten sind Überschreitungen der festgesetzten Höhe bis zu 0,50 m zulässig.

§ 3b
Traufhöhen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Mindest-Traufhöhen nicht unterschritten und die maximalen Traufhöhen nicht überschritten werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gelten die Mindest- und Maximaltraufhöhen nur für die südliche Traufkante. Die Traufhöhe ist definiert als tatsächlicher oder gedachter Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks und der linearen Verlängerung der Dachaußenhaut.

§ 3c
Bezugspunkte

Für die Höhe der baulichen Anlagen gilt im allgemeinen Wohngebiet WA 5 als Bezugspunkt die Oberkante des Gehweges an der Lindenstraße und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 die Oberkante des Gehweges an der Willersstraße. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

§ 4
Tiefe der Abstandsflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB wird in den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 aus städtebaulichen Gründen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H festgesetzt. Der Mindestabstand von 3,0 m bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

§ 5
Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen auch über 50 m zulässig.

§ 6
Baulinien, Baugrenzen

- Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m Tiefe und bis zu insgesamt 1,50 m Breite je Wohngebäude ist durch hervor- oder zurücktretende Gebäudeteile, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Eingangsbereiche und Treppenhäuser zulässig.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3 m für hervortretende Gebäudeteile, wie Balkone, Loggien, Terrassen und Treppeneingangsbereiche auf bis zur Hälfte der zugehörigen Gebäudebreite ist zulässig, solange die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden.
- Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Tiefgaragen bis zu einer Höhe von 1,0 m über Oberkante Gelände, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, können auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

§ 7
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, solange die zulässige Grundflächenzahl einschließlich der gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung eingehalten wird.
- Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO – ausgenommen Einfriedungen durch bis 1,20 m hohe Mauern und Zäune – nicht zulässig.

§ 8
Zu erhaltende Bäume

Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche (Kronentraufbereich) sind Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, zu vermeiden. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und fachgerechte Pflegemaßnahmen. Ausgenommen sind weiterhin erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baumbegleitende fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Während der Bauphase sind am Rand der Kronentraufbereiche zuzüglich 1,00 m feststehende, mindestens 2,00 m hohe Baum-schutzzäune aufzustellen. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind durch Neuanpflanzungen auszugleichen.

§ 9
Anpflanzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist auf jedem Baugrundstück im 5 m breiten Straßenrandbereich - gemessen vom Gehweg der Willersstraße - ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Zu pflanzende Baumart ist die Chinesische Wildbirne (pyrus calleryana chanticleer) mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

§ 10
Zufahrten

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt in max 3,50 m Breite zulässig.

§ 11
Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz/Spielbereich“ sind Wege und Zufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

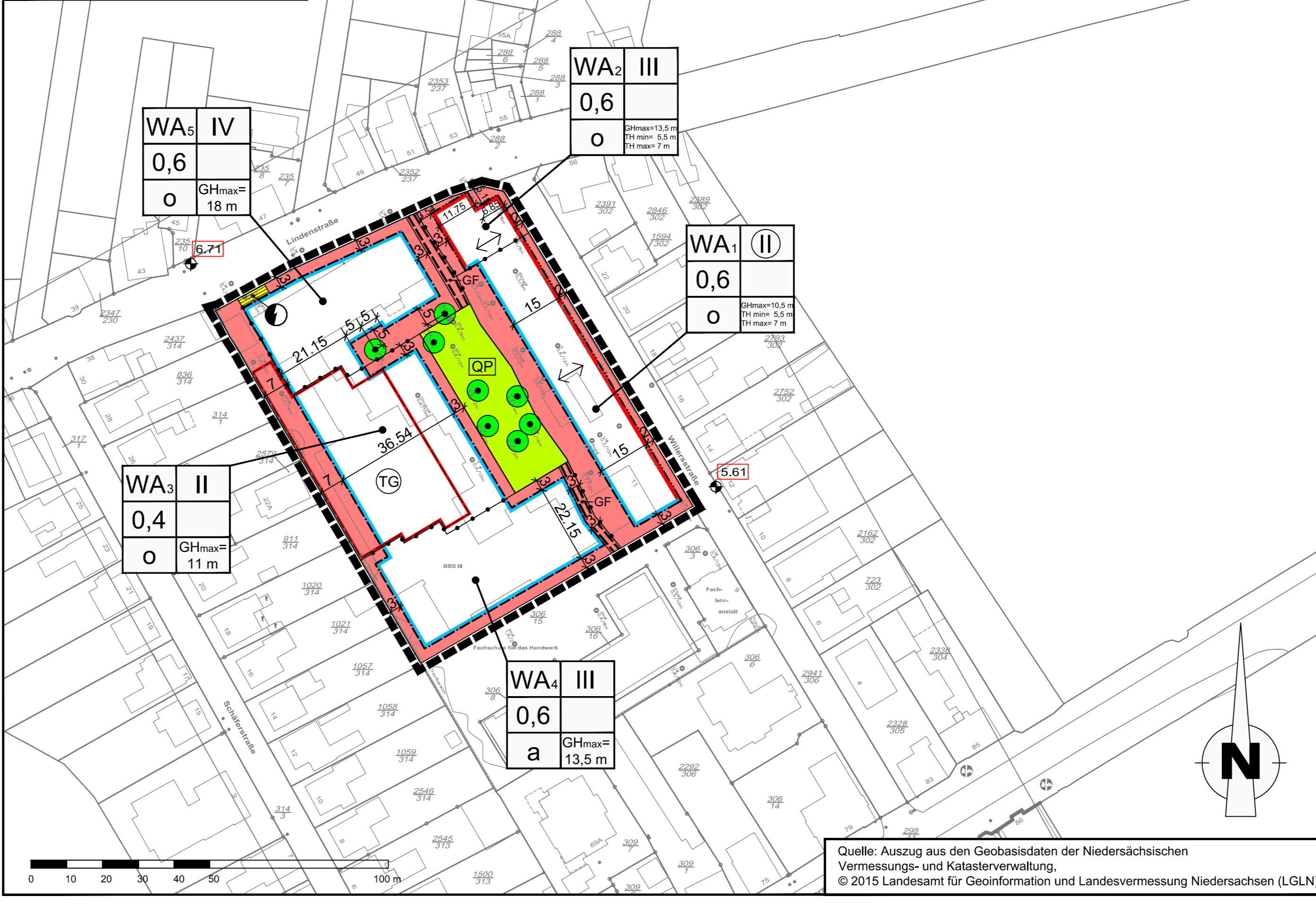
§ 12
Schallschutzmaßnahmen

Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt ist eine Teileinhausung in einer Länge von mindestens 11,50 m vorzunehmen. Die Schalldämm-Maße der Wände/des Daches der Einhausung müssen mindestens $R_w = 10$ dB betragen.

§ 13
Bisherige Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 480 A treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Es gilt die BauNVO 1990



Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO):

§ 14
Einstellplätze

(1) Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 (Wohnanlage mit Betreutem Wohnen und Wohn-Pflege-Gemeinschaft) ist für je drei Wohneinheiten mindestens ein Stellplatz herzustellen.

(2) Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 (ehemaliges Schulgebäude an der Lindenstraße) ist für je zwei Wohneinheiten mindestens ein Stellplatz herzustellen.

§ 15
Dachgestaltung

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 45° herzustellen.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Dächer auf mindestens der Hälfte der Grundfläche als Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 45° herzustellen.
- Die Dacheindeckung in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist in naturziegelartigen Rot-tönen oder Anthrazitönen herzustellen. Stark glänzende oder reflektierende Dachziegel sind unzulässig.
- Dachaufbauten und Dachgauben sind mit mindestens 50 cm Abstand zum Dachfirst und zum Ortsgang herzustellen.
- Dachüberstände sind nicht zulässig.

§ 16
Fassadengestaltung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Außenfassaden in Putzbauweise herzustellen. Korrespondierend zum Material der Hauptfassaden dürfen 20 % der jeweiligen Fassadenansichtsfächen zur Gliederung auch in anderen Materialien hergestellt werden.

§ 17
Fensteröffnungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind an der der Willersstraße zugewandten Fassaden-seite Öffnungen von Fenstern als stehende Formate im Verhältnis von bis zu 1 : 0,8 herzustellen. Ein Ver-hältnis von bis zu 1:1 ist zulässig, wenn eine senkrechte Teilung erfolgt.

§ 18
Einfriedungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind an der der Willersstraße zugewandten Seite Ein-friedungen als Mauer, Metallzaun oder Hecken in maximal 1,20 m Höhe zulässig. Sichtschutzelemente sind nicht zulässig.

Bei der Anpflanzung von Hecken sind heimische Gehölze wie Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (car-pinus betulus) und Eibe (taxus baccata) zu verwenden.

§ 19
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den in § 14 bis 18 dieser Satzung genannten örtlichen Bauvorschriften zu-wider handelt (§ 80 NBauO).

Oldenburg, 28.10.2016

gez. Jürgen Krogmann
Oberbürgermeister

L.S.

- Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Oldenburg_4 Maßstab: 1 : 1.000

Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichtigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002; Nds. GVBl. 2003, Seite 5), am 01.08.1997 Az.: 23056/ALK.BEZ.SCHL.34010

- Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

2016 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (§10 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg, den 19.10.2016
Dipl.-Ing. Helmut Wegner
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur

gez. H. Wegner, ÖBVerming. AZ: 15-379-001 L.S.
Unterschrift

- Der Bebauungsplan M-824 wurde ausgearbeitet von:
NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg

gez. D. Janssen
Fachdienstleiter

- Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 30.11.2015, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes M-824 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.12.2015, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oldenburg (Oldb), den 24.10.2016
gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

- Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 20.06.2015, dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. M-824 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.06.2015, ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes M-824 und die Begründung haben vom 01.07.2015, bis 06.08.2015, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldenburg (Oldb), den 24.10.2016
gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

- Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan M-824 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2016, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 24.10.2016
gez. G. Nießen
Stadtbaurätin

- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Oldenburg (Oldb), den 28.10.2016

gez. Jürgen Krogmann
Oberbürgermeister

L.S.

- Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 04.11.2016 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan M-824 ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb), den 09.11.2016

gez. Naderi
Unterschrift

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

| | |
|---|--|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| 0,6 | Grundflächenzahl |
| III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| o | Zahl der Vollgeschosse zwingend |
| o | Offene Bauweise |
| a | Abweichende Bauweise |
| GHmax = ... m /THmin = ... m /THmax = ... m | Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe, TH = Traufhöhe) |
| | Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Gebäudehöhe |
| 5,61 | Höhe in m über NHN |
| | Baulinie |
| | Baugrenze |
| | überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen |
| | Fläche für Versorgungsanlagen |
| | Zweckbestimmung: Elektrizität |
| | Private Grünfläche Zweckbestimmung: "Quartiersplatz/Spielbereich" |
| | zu erhaltende Bäume |
| | Umgrenzung von Flächen für Neben-anlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Tiefgarage |
| | Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen G = zugunsten der Allgemeinheit F = zugunsten der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen |
| | Firstrichtung |

HINWEISE

Denkmalschutz
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensamm-lungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441-799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

DIN Normen
Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Planungsamt der Stadt Oldenburg eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46)

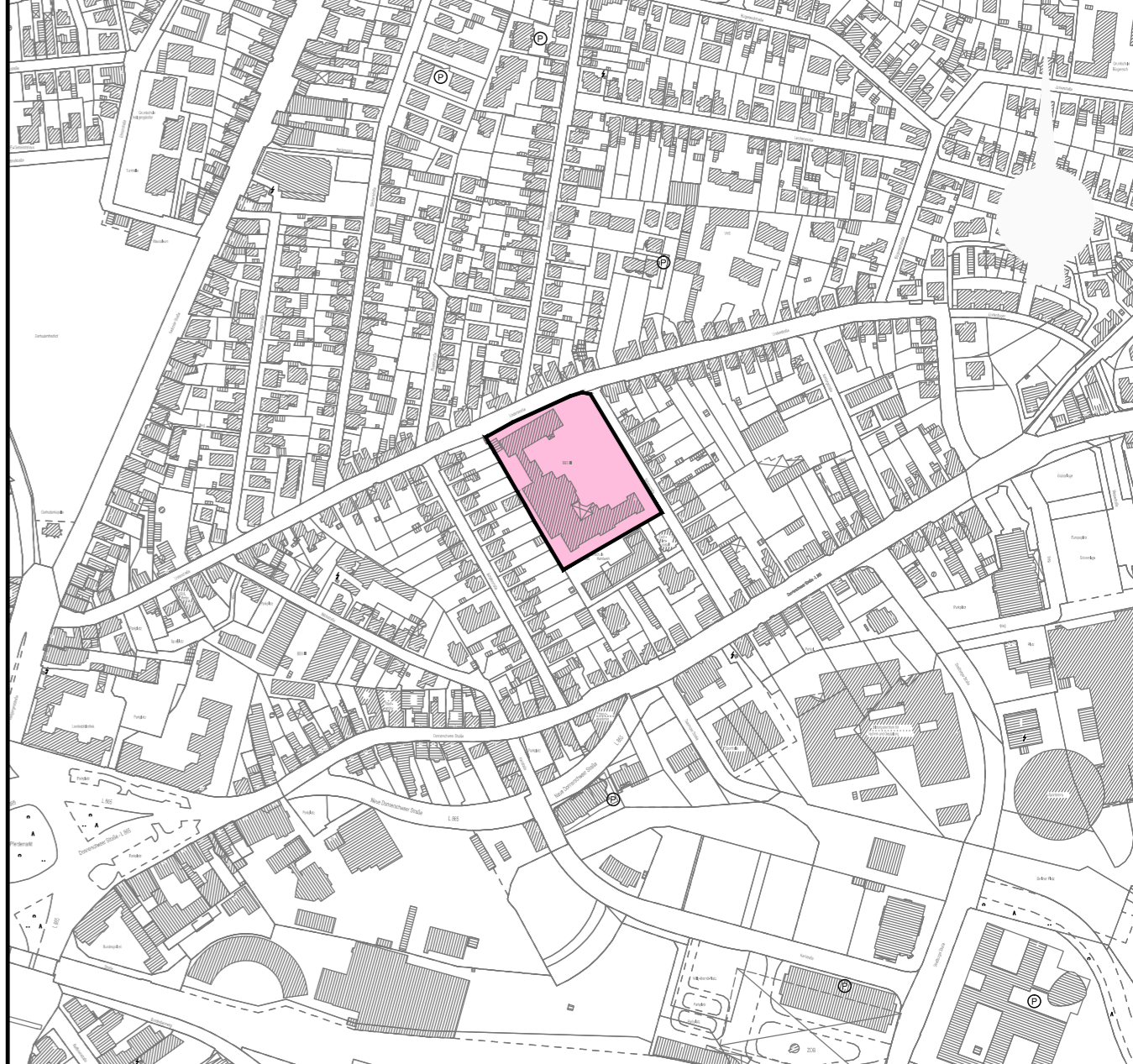
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000



RECHTSVERBINDLICH AB : 04.11.2016

BEBAUUNGSPLAN M-824

(Willersstraße/Lindenstraße)

mit örtlichen Bauvorschriften
 ja nein

M. 1:1000