

## S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 173 für Flächen beiderseits  
der Straße Zuschlag und Heisterweg  
-----

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 (Nds. GVBl. S. 55) in der Neufassung vom 29. September 1967 (Nds. GVBl. S. 383), in der z. Z. geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 1, 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. T. I, S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. T. I, S. 1237) hat der Rat der Stadt Oldenburg am 29. November 1971 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 173" ist Bestandteil dieser Satzung.  
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

### § 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

#### (1) Allgemeines Wohngebiet

##### a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,  
im Gebiet WA 1 nur eingeschossige Wohngebäude mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t  
- gemäß § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe  
- gemäß § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen  
- gemäß § 14 BauNVO

##### b) Ausnahmsweise sind zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 Ziff. 5 und 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

Die unter (1) aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind insbesondere unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind.

Dies gilt sinngemäß auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher oder sonstiger Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete.

Bei der Anwendung dieser Bestimmung dürfen nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

## § 3

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

Ausnahme:

Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl und die Geschosflächenzahl nicht überschritten werden.

Mit der Ausnahmegenehmigung können von der Baugenehmigungsbehörde bezüglich der Baugrenzen, der Grenzabstände und der Stellung der Gebäude erhöhte Anforderungen gestellt werden.

## § 4

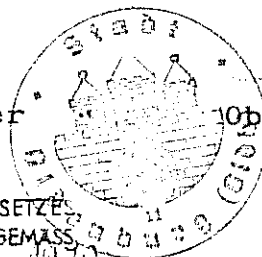
Die nach § 173 Abs. 3 BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBl. T. I, S. 341) in der zur Zeit geltenden Fassung als Bebauungspläne weitergeltenden baurechtlichen Vorschriften - Satzung Nr. 143 betreffend den Nutzungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde Oldenburg in Oldenburg vom 20. Dezember 1935 und Anlage 1 der Bauordnung für die Stadtgemeinde Oldenburg vom 20. Dezember 1935 (Baustufeneinteilung), sowie alle sonstigen Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, werden aufgehoben, soweit deren Bereiche von dieser Satzung überdeckt werden.

## § 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

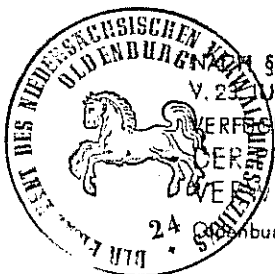
Oldenburg (Oldb), den 29. November 1971

*Flessner*  
Oberbürgermeister



*Pütz*  
Oberstadtdirektor

GENEHMIGT



NACH § 11 DES BUNDESSAUGESETZES  
V. 23. JUNI 1960 (BGBl. T. I, S. 341) GEMÄSS  
VERFÜGUNG VOM 14. Februar 1972  
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.  
VERW. BEZIRKS OLDENBURG

Oldenburg, den 17. Feb. 1972

Im Auftrage:

*[Signature]*

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 173  
-----

Der Bebauungsplan wurde erforderlich, um die im Geltungsbereich liegenden Bauflächen erschließen zu können. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die hier vorgesehenen Kleinsiedlungsgebiete werden entsprechend der städtebaulichen Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der größte Teil der Bauflächen ist bereits bebaut. Für einen Teil der noch unbebauten Flächen sind Gartenhofhäuser geplant. Hierfür wurde gemäß § 17 (2) BauNVO eine Grund- und Geschosflächenzahl (GRZ/GFZ) bis 0,6 festgesetzt. Für die übrigen Flächen gilt eine GRZ/GFZ von 0,3/0,6 bzw. 0,4/0,8.

Das Abwasser (Schmutz- und Oberflächenwasser) wird in die städtische Kanalisation (Trennsystem) eingeleitet.

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb notwendig wird, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

Die voraussichtlichen Kosten für den Straßenbau betragen ca. 66.500,-- DM (Straßenbau und Beleuchtung).