

S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 178 für Flächen beiderseits der Donnerschweer Straße von Ammergaustraße bis Großer Kuhlenweg, beiderseits des Kleinen Kuhlenweges, beiderseits des Großen Kuhlenweges von Donnerschweer Straße bis Friedrich-Naumann-Straße, beiderseits der geplanten Verlängerung der Umgehungsstraße, beiderseits des Trommelweges und an der Ammergaustraße

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 (Oldb) am 4. Dezember 1973 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 178" 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 (WA 1)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
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
5. Tankstellen.

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

(2) Allgemeines Wohngebiet (WA 2)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
 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
 5. Räume für freie Berufe
 6. Nebenanlagen
- gemäß § 12 BauNVO
- gemäß § 13 BauNVO
- gemäß § 14 BauNVO.

(3) Mischgebiet

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 6. Gartenbaubetriebe
 7. Tankstellen
 8. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge
 9. Räume für freie Berufe
 10. Nebenanlagen
- gemäß § 12 BauNVO
- gemäß § 13 BauNVO
- gemäß § 14 BauNVO.

Die Ausnahmebestimmungen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(4) Gewerbegebiet

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

Für das Gewerbegebiet gelten die Planungsrichtpegel (Lärmimmissionsgrenzwerte) von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) gemäß DIN 18005 vom Mai 1971.

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Stellplätze und Garagen - gemäß § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise sind zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die unter (1), (2), (3) und (4) 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.

- 4 -

§ 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 Geschößflächenzahl 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 Bebauungspläne Nr. 376 und 155 sowie alle sonstigen Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, werden aufgehoben, soweit deren Bereiche von dieser Satzung überdeckt werden.

§ 5

Auf die Festsetzung des Schutzgebietes für das Wasserwerk I - Oldenburg - Donnerschwee - gemäß NWG wird hingewiesen.

§ 6

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 4. Dezember 1973

Frenkel
Oberbürgermeister



Kesdats
Oberstadtdirektor

GENERICHT
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
V. 23. JUNI 1960 (BGBI. I. S. 34) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 13. Sept. 74
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG

Oldenburg, den 13. Sept. 74

Im Auftrag



Kesdats

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 178

zugleich Erläuterungsbericht zur Änderung Nr. 86
des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 178 wurde aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ordnen. Für die geplante Verlängerung der Umgehungsstraße ist bereits seit Jahren eine von der Bebauung freizuhalten Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Nach den jetzt vorliegenden Untersuchungen wird die Trasse im Bereich der Donnerschweer Straße so verlaufen, wie im Bebauungsplan festgesetzt und in der Änderung Nr. 86 dargestellt. Gleichzeitig wird in der Änderung Nr. 86 östlich des Brahmkamp in Fortsetzung des Großen Kuhlenweges eine städtische Straße dargestellt. Diese Trasse soll gemäß dem Generalverkehrsplan der Stadt Oldenburg von 1967/68 östlich der Bahnstrecke Oldenburg - Brake fortgeführt werden bis zur Wehdestraße / Stau.

Entsprechend der vorhandenen und geplanten baulichen Nutzung wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet festgesetzt. Im Gewerbegebiet werden die Immissionsgrenzwerte auf tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) begrenzt. In der Änderung Nr. 86 wird östlich der geplanten Trasse beim Brahmkamp eine gewerbliche Baufläche dargestellt, entsprechend der bereits eingeleiteten Entwicklung in diesem Bereich. In einem anschließenden Bebauungsplan sollen die gewerblichen Bauflächen mit unterschiedlichen Immissionsgrenzwerten unterteilt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan beträgt:
GRZ/GFZ 0,4/0,8; 0,4/1,0 bzw. 0,8/1,0.

Bei der Bemessung des Profils der Verkehrsfläche wurde die Möglichkeit, öffentliche Parkflächen zu schaffen, berücksichtigt. Die von den Bewohnern nach der RGA0 zu schaffenden Einstellplätze bzw. Garagen werden hiervon nicht berührt.

Bei der Inanspruchnahme einer höheren baulichen Nutzung entsprechend dem Bebauungsplan müssen die öffentlichen Parkplätze und Einstellplätze bzw. Garagen in einem ausreichenden Verhältnis zu den Wohneinheiten stehen, mindestens im Verhältnis 1 : 1.

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.

Auf die Festsetzung des Schutzgebietes für das Wasserwerk I Oldenburg-Donnerschwee gemäß NWG wird hingewiesen. Das Schutzgebiet ist in vier Schutzzonen eingeteilt, und zwar Zone I (Fassungsbereich), Zone II (engere Zone), Zone III A (innere weitere Zone) und Zone III B (äußere weitere Zone).

In den einzelnen Schutzzonen sollen bestimmte Handlungen und Anlagen für verboten, beschränkt zulässig (erlaubnispflichtig) oder zulässig erklärt werden (siehe Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk I in Oldenburg-Donnerschwee).

Die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich bezüglich der Straßenbaukosten 3.458.000,-- DM betragen.