

## S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 215 für den geplanten Stichweg nordöstlich der Alexanderstraße zwischen Sachsenstraße und Schulweg

---

Auf Grund der §§ 6 und 45 der Niedersächsischen Gemeindeordnung und der §§ 1, 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I, S. 341) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 22. 4. 1963 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Der Plan der Satzung betreffend den Bebauungsplan Nr. 215 für den geplanten Stichweg nordöstlich der Alexanderstraße zwischen Sachsenstraße und Schulweg ist Bestandteil dieser Satzung. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist auf dem Plan durch eine graue Linie umgrenzt.

### § 2

- (1) Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird als Mischgebiet festgesetzt.
- (2) Zulässig sind:
  - a) Wohngebäude,
  - b) Geschäfts- und Bürogebäude,
  - c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - d) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  - e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - f) Gartenbaubetriebe,
  - g) Tankstellen,
  - h) Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
  - i) Stellplätze und Garagen.
- (3) Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.
- (4) Außer den unter (2) und (3) genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
- (5) Die unter (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 und sonstiger Anlagen innerhalb des festgesetzten Baugebietes. Bei der Anwendung dieser Bestimmung dürfen nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt:

- a) Zahl der Vollgeschosse 2
- b) Grundflächenzahl 0,3
- c) Geschoßflächenzahl 0,6

Ausnahmsweise können Gebäude mit einem Vollgeschoß im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden; die Grundflächenzahl darf in diesem Falle höchstens 0,4 betragen.

§ 4

Es gilt die offene Bauweise.

§ 5

Für jeden Fall der Nichtbefolgung dieser Satzung wird die Festsetzung eines Zwangsgeldes bis zum Höchstbetrage von DM 500,-- und die Ersatzvornahme an Stelle des Verpflichteten und auf seine Kosten angedroht.

§ 6

Vorschriften, deren Gegenstände in dieser Satzung geregelt sind oder die ihr widersprechen, treten außer Kraft.

§ 7

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oldenburg, 22. April 1963

Der Verwaltungsausschuß

*Milberg*  
 Oberbürgermeister

*[Signature]*  
 Oberstadtdirektor

GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES  
 V. 23. JUNI 1950 (BGBl. T. I. S. 341) GEMÄSS  
 VERFÜGUNG VOM 24. 7. 1963  
 DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.  
 VERW. BEZIRKS OLDENBURG  
 Oldenburg, den 24. 7. 1963

Im Auftrage: *W e . 4/II 3153/63*

*gez. Dr. Zwick*

Beglaubigt:

*[Signature]*  
 Verwaltungsangestellte



Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 215 wird auf Antrag privater Grundeigentümer aufgestellt, damit das im Geltungsbereich liegende Bauland erschlossen und bebaut werden kann.

Der Plan wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohn(bau)fläche dargestellt ist. Nach der Satzung Nr. 143 betreffend den Nutzungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde Oldenburg liegt der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes im gemischten Viertel. Da auch die tatsächlichen Verhältnisse in den angrenzenden Gebieten dem gemischten Viertel entsprechen, wird im Bebauungsplan der Geltungsbereich als Mischgebiet festgesetzt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an das städtische Kanalnetz.

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluß an das städtische Wassernetz gewährleistet.

Aus den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung ergibt sich, daß bei einer Höchstaussnutzung der das Maß der baulichen Nutzung bestimmenden Faktoren voraussichtlich vier Wohnungen gebaut werden können. Geschoßflächen könnten insgesamt 1.300 qm geschaffen werden.

Für die verkehrsmäßige Erschließung sind folgende Anlagen vorgesehen:

Stichstraße	Länge ca. 25 m	Breite 6,5 m
Wendeplatz	Ø 18 m	
Wohnweg	Länge ca. 40 m	Breite 4,0 m
Parkflächen	ca. 90 m <sup>2</sup>	
Garagen als Gemeinschaftsanlage:	3	

Für die Größe der Parkflächen wurden nicht 10 %, sondern nur 5 % der Summe der Geschoßflächen geplant, weil in dem kleinen Geltungsbereich nur wenige der zulässigen Anlagen eines Mischgebietes untergebracht werden können. Der Bedarf an Parkflächen wird deshalb erheblich unter dem üblichen Maß eines ausgedehnten, mit allen Nutzungsarten besetzten Mischgebietes liegen, so daß 5 % der Summe der Geschoßflächen - als 90 qm Parkflächen - für ausreichend gehalten werden.

Die mit der Durchführung dieses Planes verbundenen Kosten belaufen sich auf 45.600,-- DM. Dieser Betrag wird im wesentlichen durch Beiträge oder durch Übernahme Dritter aufgebracht.