

S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 225 für einen Bereich an der Nadorster Straße mit angrenzenden Grundstücken zwischen Eßkamp / Rennplatzstr. und Kreyenstraße / Flötenstraße sowie Rennplatzstraße, Eßkamp und Flötenstraße mit angrenzenden Grundstücken

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Neufassung vom 29. September 1967 (Nds. GVBl. S. 383), ~~zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 1970 (Nds. GVBl. S. 237)~~ ^{*)} 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. Nov. 1968 (BGBl. T. I S. 1237) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 9. August 1971 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 225" ist Bestandteil dieser Satzung.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Reines Wohngebiet

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Lastkraftwagen und Omnibussen - gemäß § 12 BauNVO
3. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO.

Ausnahmsweise sind Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

(2) Allgemeines Wohngebiet

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Stellplätze und Garagen nur 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

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.

(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 - gem. § 12 BauNVO
9. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO.

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

(4) Außer den unter (1), (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.

Ausnahmsweise sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

(5) 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 und 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 Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

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

Diese Ausnahme gilt nur für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebiete.

§ 4

Die nach § 173 Abs. 3 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. T. I S.341) in der zur Zeit geltenden Fassung als Bebauungspläne weitergeltenden planungsrechtlichen Vorschriften - Satzung Nr. 143 betr. den Nutzungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde Oldenburg (Oldb) vom 20. 12. 1935 und Anlage 1 der Bauordnung für die Stadtgemeinde Oldenburg vom 20. 12. 1935, der Bebauungsplan Nr. 336 sowie alle sonstigen Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, werden aufgehoben, soweit deren Bereiche von dieser Satzung überdeckt werden.

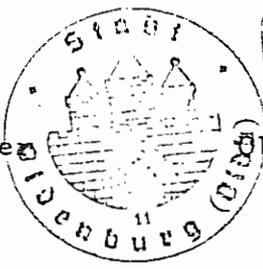
§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), 9. August 1971

Fleinke
Oberbürgermeister

Rütz
Oberstadtdirektor



GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESHAUSESETZES
V. 23. JUNI 1970 (BGBL. T. I S. 341) GEMÄSS
VERORDNUNG VOM 11. JULI 1971
DES VERBANDS DER VEREINIGTEN
BEZIRKSVEREINE OLDENBURG
Oldenburg den 11. Juli 1971
Im Auftrage:
Müller



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 225

Der Bebauungsplan Nr. 225 wurde aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ordnen. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Beiderseits der Nadorster Straße wird ein Mischgebiet festgesetzt, begründet durch die günstige Verkehrslage und wie es auch in der Satzung Nr. 143 bereits ausgewiesen war.

In den übrigen Gebieten hat sich ein geschlossenes Wohnviertel entwickelt. Es wird für richtig gehalten, diese Struktur durch Festsetzungen von Reinen und Allgemeinen Wohngebieten zu erhalten.

Bei der günstigen zentralen Lage des Gebietes ist eine Verdichtung der Bebauung sinnvoll und soll deshalb ermöglicht werden. Die Verdichtung ist jedoch in einer solchen Weise gedacht, daß die vorhandene Bebauung im Zuge der Entwicklung bzw. Erneuerung nicht gestört wird.

Die GRZ und die GFZ betragen im Gebiet Mi 0,4/1,0, im Gebiet WA 0,4/0,8 bzw. 0,4/1,2 und im Gebiet WR 0,4/0,8.

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Gewerbebetriebe nach § 2 dieser Satzung sind in besonderem Maße in den Grenzzonen die Immissionswerte der T.A. Lärm und T.A. Luft zu beachten. Maßgeblich sind die Immissionsreichtwerte am Immissionsort.

Nach dem Generalverkehrsplan gehört die Nadorster Straße zu den Hauptverkehrsstraßen; sie wurde als 4-spurige Fahrbahn bemessen. Die öffentlichen Parkflächen wurden in parallel zur Fahrbahn verlaufenden Parkspuren nachgewiesen. Neben den Parkspuren ist jeweils ein Rad- und Fußweg vorgesehen.

Die Straßenquerschnitte der übrigen Straßen sind der zulässigen Nutzung angepaßt, wodurch zu gegebener Zeit Straßenverbreiterungen ausgelöst werden können.

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 Beseitigung des Abwassers erfolgt durch Trennsysteme.

Die voraussichtlichen Kosten für den Ausbau der Nadorster Straße von der Flötenstraße bis zur Rennplatzstraße betragen 1.546.000,-- DM (Grunderwerb, Ausbau Verkehrsfläche, Kanalisation Abwasser und Oberflächenwasser, Beleuchtung einschließlich bereits fertiggestellter Erschließungsanlagen).