Stand: Aug. 1976

S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 232 II für eine Fläche nordwestlich der Donnerschweer Straße zwischen Westeresch und Butjadinger Straße in einer mittleren Tiefe von 100 Metern.

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 1, 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in den zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 19. 9. 1977 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan 232 II" 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
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden 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 von über 3,5 t - gemäß § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO

b) Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 Ziffer 1 - 6 sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(2) 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 des festgesetzten Baugebietes.

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. In diesem Fall darf jedoch die Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden. Mit der Ausnahmegenehmigung können von der Baugenehmigungsbehörde bezüglich der Baugrenzen und der Grenzabstände erhöhte Anforderungen gestellt werden.

§ 4

Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens einer baulichen Anlage darf 50 cm über Gelände nicht überschreiten.

§ 5

Die Anordnung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist nicht zulässig.

§ 6

Der Bebauungsplan 232 I sowie alle Vorschriften, die dieser Satzung widersprechen, werden aufgehoben, soweit deren Bereiche von dieser Satzung überdeckt werden.

§ 7

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 19.09.1977

Fleischer
Oberbürgermeister

Wandscher
Oberstadtdirektor

GENEHMIGT
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZE
IN DER FASSUNG DES GESETZES VO
18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256) GEMÄS
VERFÜGUNG VOM 29.11.197
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS
BEZIRKS OLDENBURG
OLDENBURG, DEN 29.11.197
Im Auftrage:

Allgemeines

Mit dem Bebauungsplan 232 II wird der südöstliche Teil des Bereichs des Bebauungsplans Nr. 232 I geändert. Die maßgebliche Zielvorstellung für die Nutzung des Gebietes ist die Abrundung der Wohnbaugebiete hauptsächlich durch das Auffüllen der Baulücken. Der Flächennutzungsplan weist das gesamte Gebiet als Wohnbaufläche aus, eine Änderung dieses Planes ist nicht erforderlich.

Anlaß zur Planung

Anlaß der Planung ist eine Anfrage der in diesem Gebiet tätigen Baugesellschaft, durch eine Verlegung des geplanten Spielplatzes am Osteresch eine bessere bauliche Ausnutzung des Gebietes zu ermöglichen. Zugleich mit der dafür erforderlichen Änderung ist es möglich, die Erschließung und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der zu erwartenden Entwicklung neu zu beordnen.

Lage des Bebauungsplangebietes

Im Norden des Bebauungsplanbereiches schließt sich der Bebauungsplan Nr. 232 I, im Osten der Bebauungsplan Nr. 398 an. Im Nordosten liegen Flächen für die Landwirtschaft, im Südosten ein Gewerbegebiet mit erhöhten Anforderungen an den Immissionsschutz, im Süden, Westen und Norden schließen sich Wohngebiete an.

Flächengliederung und Einwohnerverteilung

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von 2,8 ha, die sich aufteilt in:

Nettobauland	2,03 ha	=	72 %	
Verkehrsfläche	0,77 ha	=	28 %	des Bruttobaugebietes

In dem Gebiet leben z. Zt. ~ 16 Ew; der mögliche Einwohnerzuwachs ist bei einer angenommenen Haushaltsgröße von 3,0 Personen mit ~ 72 anzusetzen, womit eine Bruttowohndichte von ~ 31 E/ha erreicht würde.

Geplante Nutzung

Das Gebiet wird im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen der Donnerschweer Straße und das im Südosten angrenzende Gewergegebiet als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit Z II; GRZ 0,4; GFZ 0,5 festgesetzt.

Südlich des Ostereschs wird eine öffentliche Grünfläche für die Einrichtung eines Kinderspielplatzes ausgewiesen. Der Einzugsbereich ist weitgehend mit dem Bebauungsplanbereich identisch. Die Größe des Platzes, die mit 266 qm unter der im Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze vom 06.02.1973 geforderten Mindestgröße (300 qm) bleibt, erscheint dennoch ausreichend, aufgrund

1. der geringen Besiedlungsdichte und
2. der Nähe eines weiteren größeren Kinderspielplatzes am Wiemkenhofsweg (Entfernung ~ 75 m).

Im Hinblick darauf, daß möglicherweise dieses Gebiet in dem durch Rechtsverordnung noch festzusetzenden Lärmschutzbereich (Schutzzone 2) des NATO-Flugplatzes Oldenburg liegen wird, erfolgt durch Einschrieb in die Planzeichnung der Hinweis, daß nach Erlaß der Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Schallschutz-V) bei Errichtung von baulichen Anlagen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm gefordert werden müssen.

Die Anwendung der Schallschutz-Verordnung vor Festsetzung des Lärmschutzbereiches wird empfohlen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die geplante Fortführung des Ostereschs in Form einer Stichstraße mit Wendeschleife. Die Donnerschweer Straße wird mit Ausnahme der im Bebauungsplan festgesetzten vorhandenen Zu- und Abfahrten anbaufrei gehalten. Die Erschließung des südwestlichen Teils des Baugebietes über private Wohnwege wird der im Bebauungsplan Nr. 232 I geplanten Stichstraße aus wirtschaftlichen Gründen vorgezogen.

Parkplätze, Einstellplätze

Die gem. Rd.ERl. d. Nds. Soz. Min. v. 05.05.1969 in Verbindung mit der RAST-E zu fordernden öffentlichen Parkflächen für den allgemeinen Verkehr sind als Längsparkstreifen ausgewiesen.

Im privaten Bereich müssen aufgrund des § 47 NBauO Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu werwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher aufnehmen können. Dies ist für die Reihenhäuser Osteresch 13 - 23 nur z. T. in Form der auf dem Nachbargrundstück geplanten Stellplätze bzw. Garagen gewährleistet. Daher werden innerhalb der öffentlichen Parkflächen über den normalen Bedarf hinaus zusätzliche Stellplätze auf der Wendeschleifeninsel geschaffen, so daß insgesamt der Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs gedeckt ist. Auf die Beachtung der in § 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaVO) erhobene Forderung wird besonders hingewiesen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Donnerschweer Straße und Butjadinger Straße.

Die Haltestellen sind im Bebauungsplan eingetragen. Die evtl. Führung der Personennahverkehrslinie entsprechend dem Entwurf zum Verkehrsplan 1976 wurde noch nicht berücksichtigt.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser/Gas/Elektrizität ist sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem durch Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation Wiemkenhofsweg/Överkamp und durch Regenwasserkanäle über den Kanal Donnerschweer Straße mit Richtung auf die Vorflut Bahngraben.

Grunderwerb und Kosten der Maßnahmen

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

Die überschläglich ermittelten Kosten, die durch die Ausführung des Bebauungsplanes entstehen, gliedern sich wie folgt:

1. Osteresch	rd. 210.000,-- DM
2. Kinderspielplatz	rd. 18.000,-- DM

Kosten für den weiteren Ausbau Westeresch entstehen z. Z. nicht.

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt:

rd. 48.000,-- DM.