S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 233 für das Gelände zwischen Hochheider Weg, Niendorfer Weg, Eutiner Straße und Birkenfelder Straße südlich des Flurstücks 1394/24

Auf Grund der §§ 6 und 40 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 31. 8. 1964 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Plan der Satzung betreffend den Bebauungsplan für das Gelände südlich der Straße Hochheider Weg ist Bestandteil dieser Satzung.
Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist auf dem Plan durch eine graue Linie umgrenzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird als reines Wohngebiet festgesetzt.

(1) Zulässig sind:

a) Wohngebäude,
b) Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
c) Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

(2) Ausnahmsweise können Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

(3) Außer den unter (1) und (2) 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.

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

Der Präsident
des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks
Oldenburg

§ 3

Die Maße der baulichen Nutzung sind im Plan zeichnerisch festgesetzt. Ausnahmsweise können mehr oder weniger Vollgeschosse zugelassen werden. In diesem Falle gelten die Höchstfestsetzungen des § 17 BauNVO.

Mit der Ausnahmegenehmigung können von der Baugenehmigungsbehörde bezüglich der Baulinien, der Grenzabstände und der Stellung des Gebäudes erhöhte Anforderungen gestellt werden.

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg, 31. 8. 1964

Oberbürgermeister

Oberstadtdirektor

Stadt Oldenburg (Olda) 17

GENEHMIGT
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
V. 23. JUNI 19 0 (BGBl. T. I. S. 341) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 30. XI. 1964
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VER. BEZIRKS OLDENBURG
Oldenburg, den 2. XII. 1964
Im Auftrage:

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 233 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Er dient der Aufschließung von Geländeflächen zum Zwecke der Bebauung mit ein- und mehrgeschossigen Wohngebäuden. Entsprechend der Lage der zur Bebauung vorgesehenen Flächen wird der Planbereich als reines Wohngebiet nach den Bestimmungen der BauNVO festgesetzt.
Die in der BauNVO vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von Vorhaben ist Bestandteil der Satzung, um kleinen, das Wohnen nicht beeinträchtigenden Handels-, Handwerks- und Beherbergungsbetrieben Niederlassungsmöglichkeiten zu schaffen und für die Bewohner des Baugebietes nahe gelegene Einkaufsstätten zu ermöglichen.

Nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung können im gesamten Planbereich einschließlich der vorhandenen ca. 200 Wohnungen geschaffen werden. Die zulässige Geschoßfläche beträgt insgesamt ca. 19 500 qm. Ob hiervon für gewerbliche Zwecke Flächen in Anspruch genommen werden, muß der Entwicklung überlassen bleiben.

Parkflächen (auf öffentlichem Verkehrsraum) werden für 128 Fahrzeuge geschaffen. Die von den Bauherren nach der RGaO zu schaffenden Stellplätze werden hiervon nicht berührt.

Der Ausbau der Straßen ist nach den der Begründung beiliegenden Profilen vorgesehen.

Das Abwasser wird in das städtische Kanalnetz eingeleitet.

Das Oberflächenwasser wird in Regenwasserkanälen gesammelt und öffentlichen Wasserzügen zugeführt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das städtische Wassernetz.

Nahverkehrsmäßig gilt der Planbereich als erschlossen. Eine Linie des örtlichen Nahverkehrsunternehmens befährt den Hochheider Weg.

Soweit die Durchführung dieses Planes Geländeerwerb erforderlich macht, soll dieser möglichst in freien Vereinbarungen erfolgen. Erforderlichenfalls soll von den gesetzlichen Bestimmungen des BBauG Gebrauch gemacht werden.

Die mit der Durchführung dieses Planes verbundenen Kosten belaufen sich auf ca. 325.800,-- DM. Dieser Betrag wird im wesentlichen durch Beiträge aufgebracht.