Satzung der Stadt Oldenburg

betreffend den Bebauungsplan W-235 I für Flächen im Bereich Fuhrenweg, Tonweg, Sommerweg und Lenzweg

---

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle v. 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht v. 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229), hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan W-235 I, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziff. 1 - 3 und 5 BauNVO nicht zulässig.

Die Anlagen gemäß § 4 (2) Ziff. 3 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet 2 dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

§ 2

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Tiefe bis zu 5,00 m und entlang der Wallhecke im südlichen Planbereich in 5,0 m Breite Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 12 bzw. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

§ 3

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft, insbesondere der Bebauungsplan Nr. 235 und die Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 348, soweit sie von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

Oldenburg, den 20.05.85

| | | |
|---|---|---|
| gez. Niewerth | L.S. | gez. Wandscher |
| ..... | | ..... |
| Oberbürgermeister | | Oberstadtdirektor |

Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 20.09.85 im Amtsblatt für den Reg. Bez. Weser-Ems

Begründung
zum Bebauungsplan W-235 I (Tonweg)

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß und Ziele der Planung
2. Rahmenbedingungen
3. Inhalt des Planes
4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung
5. Kosten der Durchführung
6. Bisheriger Verfahrensablauf zum Bebauungsplan

## 1. Anlaß und Ziele der Planung

### 1.1 Anlaß

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 235 soll für Flächen im Bereich Tonweg/Fuhrenweg geändert werden. Der alte Geltungsbereich wird dabei um Flächen am Sommerweg und Lenzweg erweitert.

Anlaß der Planänderung ist das Anliegen von Bürgern, ihre z. T. sehr großen Grundstücke rückwärtig zu bebauen.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 235 steht jedoch mit seinen engen Festsetzungen und auf Wohneinheiten bezogene Grundstücksgrößen diesem Vorhaben entgegen.

### 1.2 Ziele

Als Ziel der Planänderung soll erreicht werden, bei günstigeren Maßen der baulichen Nutzung Möglichkeiten einer rückwärtigen Bebauung bzw. baulichen Erweiterung unter gleichzeitiger Wahrung des Siedlungscharakters im Planbereich zu schaffen.

Ferner sollen die im Planbereich vorhandenen wertvollen Bäume - überwiegend Eichen - als erhaltenswert festgesetzt werden.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im gültigen Flächennutzungsplan 1981 der Stadt Oldenburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Für den Teil des Planbereiches am Fuhrenweg und am Tonweg besteht der seit dem 15.03.1963 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 235 und für Teilflächen am Sommerweg der seit dem 03.10.1969 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 348.

...

KOPIE DER STADT OLDENBURG (OLDB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 235 sind Kleinsiedlungsflächen festgesetzt. Die Teilflächen am Sommerweg sind in dem Bebauungsplan Nr. 348 als nicht überbaubare Grundstücksflächen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Bereich des Bebauungsplanes entlang des Tonweges ist mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut; ein einheitlicher Siedlungscharakter ist hier vorzufinden.

Am Lenzweg befinden sich freistehende 1 bis 1½geschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser; teilweise ist hier eine Bebauung bereits in der 2. Reihe vorhanden.

Im Kreuzungsbereich der Straßen Sommerweg/Olmsweg/Fuhrenweg ist ein Kinderspielplatz vorhanden.

Auf einigen Grundstücken sowie an den Grundstücksgrenzen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und den Kleingärten und entlang des Fuhren- und Sommerweges befinden sich erhaltenswerte Bäume. Auf den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Tonweg ungerade Nr. 11 bis 37 sind Wallhecken vorhanden, die teilweise, insbesondere auf den Grundstücken 17, 19 und 21, abgeholzt und abgetragen sind.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

3.1.1 Wohngebiete

Das bisherige Kleinsiedlungsgebiet am Tonweg wird ebenso wie die Grundstücke am Lenzweg als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem vorhandenen Siedlungscharakter. Die im Plangebiet vorhandene Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern soll in einzelnen Bereichen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen fortgesetzt werden.

Diesem Ziel sind die Maße der baulichen Nutzung am Ton- und Fuhrenweg mit Z I, GRZ = 0,2 und GFZ = 0,3 oder GRZ = 0,25 und GFZ = 0,35 sowie die Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, angepaßt.

Die zulässigen Maße der baulichen Nutzung mit Z I, GRZ = 0,25 und GFZ = 0,35 am Lenzweg und Sommerweg wurden aus der hier vorhandenen Bebauung entwickelt, ebenso die Festsetzung, daß hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzungen ermöglichen teilweise eine bauliche Erweiterung der vorhandenen Gebäude sowie die Errichtung neuer Wohnhäuser auf den noch freien Grundstücksflächen.

Im Hinblick auf die Beibehaltung des bisherigen Siedlungscharakters sind in Teilen des Plangebietes nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.

CRIF DER STADT OLDENBURG OLDB

Die Festsetzung, daß die in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nicht-Wohnnutzungen gemäß § 4 (2) Ziff. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind, erfolgt, um im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Feinsteuerung hinsichtlich der Art, der Lage und des Umfanges derartiger Nutzungen zu erreichen, ohne diese von vornherein auszuschließen.

Im Plangebiet können Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltungen als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Festsetzung ist im Hinblick auf die vorhandenen Ställe für Kleintierhaltung nach Art und Umfang mit dem Charakter des Wohngebietes vereinbar.

Die übrigen gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen, um Beeinträchtigungen der Wohnnutzung auszuschließen.

Zur Ordnung und Gliederung der Bebauung werden nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese dienen vor allem als Abstands- und Vorgartenfläche entlang der Straßen und Wohnwege und als durchgehende Garten- und Grünzone in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Die Baulinien entlang der Straßen werden in den wesentlichen Teilen aus dem B-Plan 235 übernommen. Das Ziel, das vorhandene Siedlungsbild im Straßenraum zu erhalten, kann mit dieser Festsetzung nach wie vor am besten erreicht werden.

Ein Spielplatz wird innerhalb der Grünfläche im Bereich Sommerweg/Olmsweg/Fuhrenweg festgesetzt.

3.1.2 Landschaftspflege

Der Planbereich umfaßt ein bereits besiedeltes Gebiet. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erfolgt nicht. Wertvolle im Plangebiet vorhandene Bäume und Baumgruppen werden zwecks Erhaltung des Ortsbildes und des Stadtklimas als zu erhalten festgesetzt. Einige dieser erhaltenswerten Bäume stehen in überbaubaren Grundstücksflächen. Dies ist vertretbar, weil der Schutz einer nicht überbaubaren Fläche in dem bereits bebauten Gebiet auch bisher nicht bestand und die Eigentümer und Bewohner diese Bäume als wichtiges Element ihrer Siedlung einschätzen. Den Eigentümern soll bei Erhaltung dieser Bäume eine größtmögliche Freiheit in der Ausnutzung ihrer Grundstücke auch weiterhin ermöglicht werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken sind durch § 33 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes geschützt. Sie werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und durch eine mindestens 5,0 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche zusätzlich geschützt. Im südlichen Planbereich, in dem eine rückwärtige zusätzliche Bebauung möglich ist, sind zum Schutz der Wallhecke in diesem 5,0 m breiten Streifen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 12 bzw. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

...

3.1.3 Erschließung

Das Plangebiet ist durch vorhandene Straßen erschlossen.

Zur Erschließung des Hintergrundstückes Sommerweg 41 wird an der westlichen Grundstücksgrenze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Auf eine Regelung der Erschließung für die übrigen Hintergrundstücke wird verzichtet. Durch die niedrige Dichte (GFZ) und die nur geringfügige Verdichtung werden durch die Nichtfestsetzung der Erschließung keine wesentlichen städtebaulichen Mängel und durch die nur geringe Anzahl der Wohnungen nur eine geringfügige Mehrbelastung entstehen. Es bestehen keine ungleichen Beeinträchtigungen durch die Nichtfestsetzung der Erschließung. Die Zuwegungen erfolgen gradlinig zur hinteren Bebauung und auf den einzelnen Grundstücken ist ausreichend Platz dafür vorhanden. Alle Betroffenen haben hier die gleichen Vor- und Nachteile, die sich aus einer rückwärtigen Bebauung ergeben. Es sollte für zwei rückwärtige Grundstücksteile eine gemeinsame Zuwegung angestrebt werden.

3.1.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist vorhanden.

Im Bereich Lenzweg und Sommerweg ist die Entwässerung über vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanäle geregelt.

Das Schmutzwasser wird über die in diesen Straßen vorhandenen Schmutzwasserkanäle abgeführt.
Das Regenwasser wird über Grenz- und Straßengräben dem Hauptvorfluter Wzg. 6.00 - Bloherfelder Wasserzug - zugeführt. Als Zwischenvorfluter dienen dabei ein Graben westlich des Altenheimes und der Regenwasserkanal im Lenzweg/Schramperweg. Dieses Entwässerungssystem soll auch künftig erhalten bleiben.

Durch die geringfügige Verdichtung der Bebauung sind keine neuen Entwässerungsanlagen erforderlich, so daß von der Aufstellung eines Entwässerungsplanes abgesehen wird.

3.1.5 Städtebauliche Daten

Der Bebauungsplanbereich umfaßt eine Fläche von ca. 8,230 ha.

Die Fläche gliedert sich in:

| | |
|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 7,133 ha |
| Verkehrsfläche | ca. 0,879 ha |
| Grünfläche (Spielplatz) | ca. 0,218 ha |

...

4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung

Da nur eine geringfügige Verdichtung der Bebauung zu erwarten ist, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

5. Kosten der Durchführung

Neue Erschließungsanlagen werden nicht hergestellt. Kosten für die Durchführung des Planes entstehen daher nicht.

6. Bisheriger Verfahrensablauf zum Bebauungsplan

Der Rat der Stadt Oldenburg faßte am 18.06.1984 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan W-235 I.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBauG fand am 19.06.1984 in der Schule Schramperweg statt.

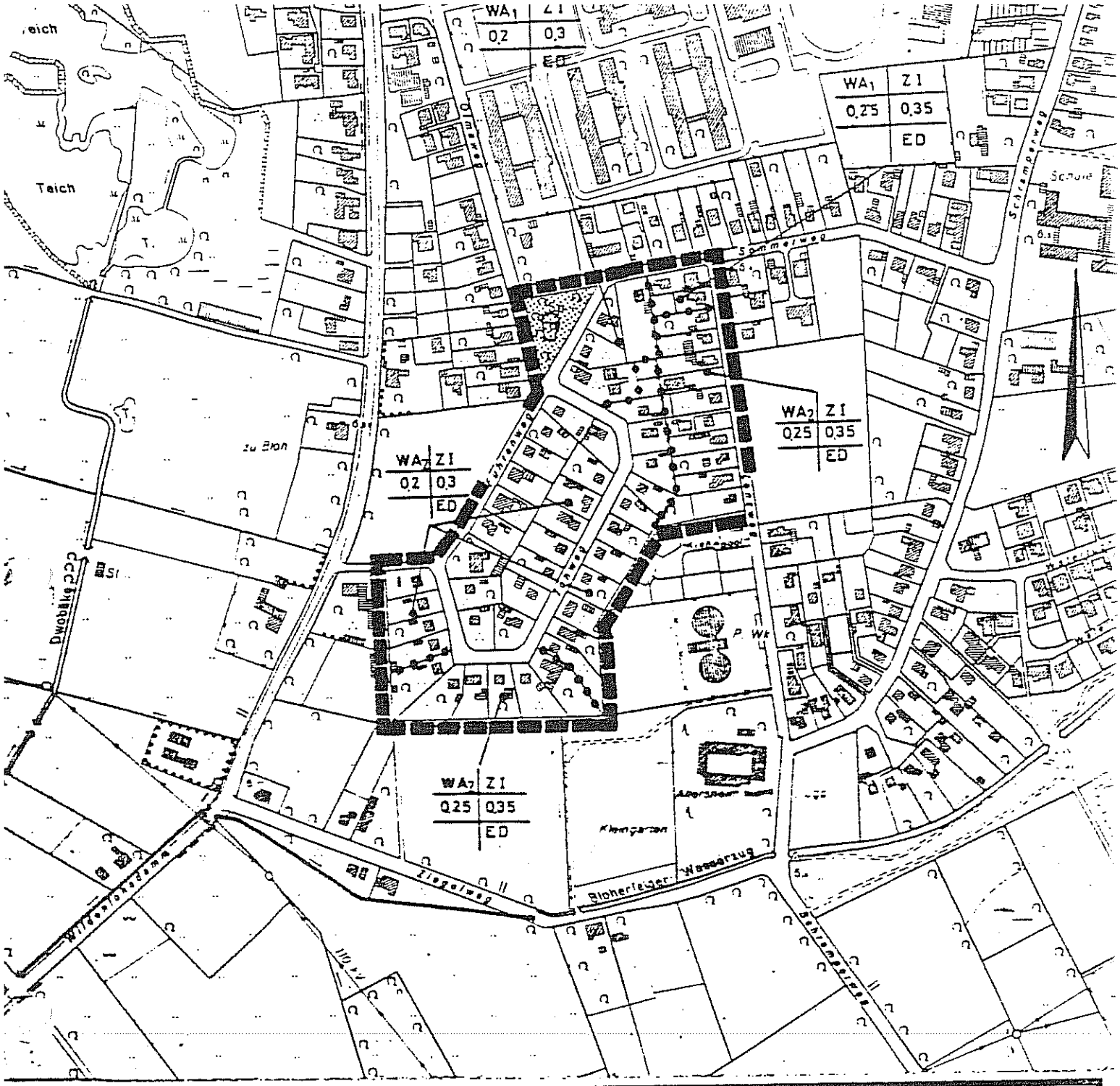
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 21.09. bis 15.10.1984 durchgeführt.

Beschluß zur öffentlichen Auslegung am 17.12.84.

Öffentliche Auslegung vom 02.01. bis 01.02.85.

Eingeschränkte Beteiligung gem. § 2 a (7) BBauG vom 29.03. bis 16.04.85.

KOPIE DER STADT OLDENBURG (OLDB




# STADT OLDENBURG (OLDB)

## DER OBERSTADTDIREKTOR

STADTPLANUNGSAMT, ABTLG. BEBAUUNGSPLÄNE

| | |
|---|---|
| AZ.: 6122.20 - 235 I | UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLAN W-235 I |
| BLATT: | |
| MASSTAB: 1:5000 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| BEARBEITET: Ha. | DATUM: 12.4.84 | GENEHMIGT | |
| GEZEICHNET: Ochm. | DATUM | AMTSLEITER | DATUM |
| GEPRÜFT: | DATUM | DEZERNENT | DATUM: |
| | AMT | | DATUM |