

## S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 257 für ein Gelände im  
Bereich der Straßen Quellenweg/Postenweg

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 Nr. 257 für ein Gelände im Bereich der Straßen Quellenweg/Postenweg 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 nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Lastkraftwagen und Kraftomnibussen.

(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.

Die Maße der baulichen Nutzung ergeben sich aus den Festsetzungen im Plan.

Ausnahmsweise kann in Einzelfällen innerhalb der Nutzungsgrenze für zweigeschossige Bebauung eine ein- oder mehrgeschossige Bebauung, innerhalb der Nutzungsgrenze für eingeschossige Bebauung eine mehrgeschossige Bebauung zugelassen werden. Bei den Ausnahmen gelten die der jeweiligen Zahl der Vollgeschosse entsprechenden Grund- und Geschoßflächenzahlen lt. § 17 BauNVO.

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

§ 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 anstelle des Verpflichteten und auf seine Kosten angedroht.

§ 6

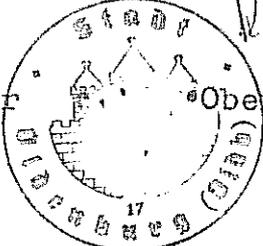
Vorschriften, deren Gegenstände in dieser Satzung geregelt sind oder die ihr widersprechen, treten außer Kraft, insbesondere der Bebauungs- und Fluchtlinienplan Nr. 6 für das Gelände zwischen Hartenscher Damm, Quellenweg, Postenweg und der Bloherfelder Straße, soweit sich die Geltungsbereiche überdecken.

§ 7

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg, 31. 8. 1964

*Müller*  
Oberbürgermeister



*Ruh*  
Oberstadtdirektor

GENEHMIGT  
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES  
V. 23. JUNI 19 0 (BGBl. I, S. 341) GEMÄSS  
VERFDGUNG VOM 26. XI. 1964  
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.  
VERW. BEZIRKS OLDENBURG  
Oldenburg, den 7. XII. 1964

Im Auftrage:

*J. Müller*

### Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 257 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er dient der Aufschließung von Geländeflächen zum Zwecke der Bebauung entsprechend der festgesetzten Nutzung.

Entsprechend der Lage des Geltungsbereichs wurden die Bauflächen als reines Wohngebiet festgesetzt. Die nach der BauNVO zulässigen Ausnahmen der Nutzungsarten wurden voll in den Bebauungsplan übernommen, um den Bewohnern des Gebietes den Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe zu ermöglichen. Da kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes den Wohncharakter kaum beeinträchtigen, können auch sie ausnahmsweise zugelassen werden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung gestattet, im gesamten Planbereich weitere 30 Wohnungen mit einer Geschoßfläche von 4 000 qm zu schaffen. Ob für zulässige gewerbliche Zwecke Flächen in Anspruch genommen werden, hängt von der Entwicklung des Baugebietes ab.

Parkflächen auf öffentlichen Verkehrsräumen sind für 75 Fahrzeuge vorgesehen, 30 Stellplätze und Garagen, die von den Bauherren nach den Vorschriften der RGAO zu schaffen sind, entstehen ebenfalls.

Der Ausbau der Straßen ist nach den der Begründung beiliegenden Zeichnungen der Profile vorgesehen.

Das Abwasser wird in das städtische Kanalsnetz eingeleitet.

Das Oberflächenwasser wird einem öffentlichen Wasserzug zugeführt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das städtische Wassernetz.

Verkehrsmäßig ist das Gebiet durch eine Linie des Nahverkehrsunternehmens erschlossen, die über die Blocherfelder Straße fährt.

Soweit die Durchführung dieses Planes Geländeerwerb erforderlich macht, soll dieser möglichst in freien Vereinbarungen erfolgen. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem BBauG zurückgegriffen.

Die mit der Durchführung dieses Planes verbundenen Kosten belaufen sich auf ca. 521.800,-- DM. Dieser Betrag wird im wesentlichen durch Beiträge aufgebracht.

Der Präsident  
des Münchener Stadtschulungsbezirks  
Glenk 17