

S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 264

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 10. 4. 1964 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Plan der Satzung betreffend den Bebauungsplan Nr. 264 für ein Gelände zwischen Bloherfelder Straße, öffentlichem Wasserzug Nr. 23 und dem Schramperweg ist Bestandteil dieser Satzung. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist auf dem Plan durch eine graue Linie umgrenzt.

§ 2

Für das im Geltungsbereich liegende Bauland werden die unter (1) bis (7) aufgeführten Baugebiete festgesetzt. Die jeweiligen Nutzungsgrenzen ergeben sich aus dem Plan.

(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. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
5. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, ausgenommen Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 4,5 t.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

§ 4 Absatz 3 Ziffer 6 BauNVO ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

(2) Reines Wohngebiet A

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
3. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Lastkraftwagen und Kraftomnibussen.

§ 3 Absatz 3 BauNVO ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

(3) Reines Wohngebiet B

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
3. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Lastkraftwagen und Kraftomnibussen.

b) Ausnahmsweise können Läden zugelassen werden.

Die Vorschriften des § 3 Abs. 3 BauNVO über die Zulässigkeit nichtstörender Handwerksbetriebe sowie kleiner Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(4) Sondergebiet A

Dieses Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Läden.

a) Zulässig sind:

1. Läden,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
3. Geschäfts- und Bürogebäude,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
6. Stellplätze und Garagen, ausgenommen Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t.

b) Ausnahmsweise können kleine, nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen, zugelassen werden.

(5) Sondergebiete B

Zu-lässig sind:

1. Schulen und Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Lehrpersonal,
3. Stellplätze und Garagen mit Ausnahme von Lastkraftwagen und Kraftomnibussen.

(6) Sondergebiete C

Zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Pfarrpersonal,
3. Stellplätze und Garagen mit Ausnahme von Lastkraftwagen und Kraftomnibussen.

Des Weiteren ist die
Ordnung

(7) Sondergebiet D

Zulässig sind:

1. Anlagen für soziale Zwecke,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
3. Stellplätze und Garagen mit Ausnahme von Lastkraftwagen und Kraftomnibussen.

(8) Außer den unter (1) bis (7) genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücken oder der Baugebiete selbst dienen und die ihrer Eigenart nicht widersprechen.

(9) Die unter (1) bis (8) aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart der Baugebiete widersprechen. Sie sind insbesondere unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart der Gebiete unzumutbar sind. Dies gilt sinngemäß auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete.

Bei der Anwendung dieser Bestimmung dürfen nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden

§ 3

Die Maße der baulichen Nutzung ergeben sich aus den Festsetzungen des Planes. Ausnahmsweise können mehr oder weniger Vollgeschosse zugelassen werden. In diesen Fällen müssen die jeweiligen Festsetzungen des § 17 der BauNVO eingehalten werden.

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 jeweils im Plan festgesetzte Bauweise. Ausnahmsweise können unerhebliche Abweichungen von der Gruppierung der Gebäude zugelassen werden, wenn sie die Grundzüge der Planung nicht berühren.

§ 5

Wegen der Baugestaltung im Geltungsbereich dieser Satzung wird auf die Satzung Nr. 264 a über besondere Anforderungen an die Baugestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 264 hingewiesen.

Der Präses -
des Magistrats der Stadt
Dresden

§ 6

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.

§ 7

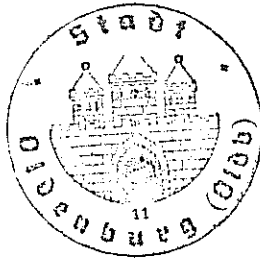
Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 8

Die Satzung wird mit dem Tage ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg, 10. 4. 1964

Milberg
Oberbürgermeister



[Signature]
Oberstadtdirektor

GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUG ESETZES
V. 23. JUNI 1960 (BGBl. I. S. 341) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 14. 5. 1964
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
Oldenburg, den 14. 5. 1964

Im Auftrage:

[Signature]



Beglaubigt:

[Signature]

Verwaltungsangestellte

Das Präsidium
des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks
Oldenburg

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 264 ist erforderlich, um das im Geltungsbereich liegende Bauland erschließen und bebauen zu können. Das aufzuschließende Gelände war im Flächennutzungsplan nur teilweise als Baugebiet, und zwar als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplanverfahren geändert.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 264 tritt die Veränderungssperre für das von den Straßen Schramperweg, Bloherfelder Straße, Eichenstraße, Konradstraße, Brandsweg, Pirolweg, und Osterkampsweg umgrenzte Gebiet außer Kraft.

Um ein ruhiges Wohnen zu gewährleisten, die der Versorgung dienenden Einrichtungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke schaffen zu können, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend den Vorschriften der BauNVO gegliedert worden in ein allgemeines Wohngebiet, zwei reine Wohngebiete und Sondergebiete. Die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit den wasserwirtschaftlich erforderlichen Anlagen sollen der Erholung der Bevölkerung dienen.

Im allgemeinen Wohngebiet wurden von den nach der BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen die Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nicht zugelassen. Diese Anlagen entsprechen nicht dem beabsichtigten Charakter des zu schaffenden Gebietes.

Die beiden reinen Wohngebiete unterscheiden sich durch die Art der zulässigen Nutzung. In dem einen Gebiet werden nur ausnahmslos Wohnungen und in dem anderen Gebiet Wohnungen und ausnahmsweise Läden zugelassen.

Zur Gestaltung eines besonderen Einkaufszentrums ist das Sondergebiet A vorgesehen, in dem alle Arten von Läden zugelassen sind, die den Bedarf des gesamten Baugebietes decken. Ausnahmsweise können auch, soweit der Charakter des Ladenzentrums nicht gestört wird, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie kleine nichtstörende Handwerksbetriebe zugelassen werden.

Die in den Sondergebieten B - D für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Grundstücke sind für Schulen sowie für kirchliche und soziale Zwecke bestimmt.

Sämtliche Baugebiete werden durch das städtische Kanalnetz entwässert und erhalten Trinkwasseranschluß. Das Oberflächenwasser wird in Regenwasserkanälen gesammelt und durch öffentliche Wasserzüge abgeleitet.

Nach den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung können im gesamten Geltungsbereich ca. 1 100 Wohnungen mit einer Geschoßfläche von ca. 82 500 qm gebaut werden. Für gewerbliche Zwecke sind ca. 4 500 qm vorgesehen.

Die verkehrsmäßige Erschließung aller Baugrundstücke erfolgt durch ein in sich geschlossenes System von Anliegerstraßen und Wohnwegen. Insgesamt werden geschaffen:

ca. 4 850 m Anliegerstraße,
ca. 4 250 m Wohnwege.

Für die Kraftfahrzeuge der Bewohner und Besucher entstehen auf öffentlichen und privaten Flächen ca. 1 700 Parkplätze.

Das öffentliche Nahverkehrsunternehmen führt eine Linie über die Blocherfelder Straße. Für sämtliche Bewohner bestehen dadurch günstige Fahrverbindungen nach allen Teilen der Stadt.

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

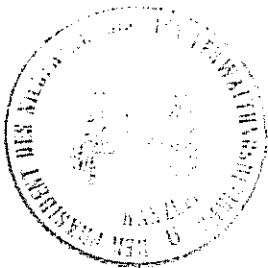
Die mit der Durchführung dieses Planes verbundenen Kosten belaufen sich auf ca. 6,9 Mio DM. Dieser Betrag wird im wesentlichen durch Beiträge aufgebracht.

1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

Genehmigt gemäß § 3 der Verordnung
über Baugestaltung vom 10. Novem-
ber 1936 (RGBl., I. S. 938) mit
Verfügung vom 14. 5. 1964
-Vie 4/II - /63-

Der Präsident des Niedersächsischen
Verwaltungsbezirks Oldenburg
Im Auftrage:

Dr. Zülke



Beglaubigt:
B. Müller
Verwaltungsangestellte

29.
rechtsverbindlich ab: ~~30.~~ Mai 1964