

## S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 266 für eine Fläche zwischen Bloherfelder Straße, Eichenstraße, Konradstraße, Brandsweg, Pirolweg, Osterkampsweg, verlängerte Kennedystraße und Wasserzug Nr. 23

-----

\*24. Juni  
1970 (Nds.  
GVBl. S. 257)

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Neufassung vom 29. September 1967 (Nds. GVBl. S. 383), zuletzt geändert durch das Gesetz vom ~~26. April 1968~~ (Nds. GVBl. S. 69) in Verbindung mit den §§ 1, 2 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. T. I, S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. T. I, S. 1237) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 22. Juni 1970 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 266" ist Bestandteil dieser Satzung.  
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

### § 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

#### (1) Sondergebiet

mit der Zweckbestimmung als Schul- und Sportzentrum und gleichzeitig als Baugrundstück für den Gemeinbedarf

##### a) Zulässig sind:

Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen, die mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes vereinbar sind.

#### (2) Allgemeines Wohngebiet

##### a) Zulässig sind:

##### 1. Wohngebäude

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende 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 mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 Ziff. 4, 5 und 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

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.

Ausnahmsweise sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Die unter (1) und (2) 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, wenn die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden.

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

- 3 -

§ 4

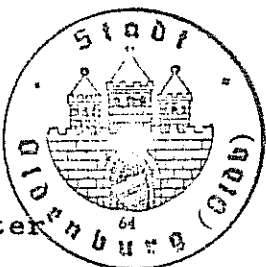
Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft, insbesondere die Teile der Bebauungspläne Nr. 264, 310 und 279, die von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 22. Juni 1970

*Flassher*  
Oberbürgermeister



*[Signature]*  
Oberstadtdirektor

GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES  
V. 23. JUNI 1960 (BGBI. I S. 24) GEMÄß  
VERFÜGUNG VOM 21. Dez. 1971  
DES PRÄSIDENTEN VON NIEDERS.  
VERW. BEZIRK OLDENBURG  
Oldenburg, den 21. Dez. 1971

Im Auftrage:

*[Signature]*

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 266

---

zugleich Erläuterungsbericht zur Änderung Nr. 64 des  
Flächennutzungsplanes

---

Die Bauleitpläne in diesem Bereich sind erforderlich, um insbesondere für den Stadtteil Eversten mit der bis 1985 vorausgerechneten Bevölkerungsverdichtung ausreichend Gelände für Schulen und Sportanlagen, die im funktionellen Zusammenhang damit stehen, freihalten zu können. Die Flächen werden deshalb zum überwiegenden Teil als Sondergebiet und gleichzeitig als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf festgesetzt. Es wurde dabei die enge Nachbarschaft zum Gymnasium Eversten bedacht und u.a. auch die Tatsache, daß ein großer Teil der Flächen bereits zum Eigentum der Stadt Oldenburg gehört bzw. demnächst erworben wird. Für den Erwerb der übrigen Flächen werden freie Vereinbarungen angestrebt. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem BBauG zurückgegriffen.

Es ist vorgesehen, auf den Baugrundstücken für den Gemeinbedarf ein Schulzentrum für das Gebiet Eversten/Bloherfelde mit allgemeinbildenden Schulen sowie Sportanlagen, Lehrschwimmhalle und Freibad einschließlich der notwendigen Parkplätze zu errichten.

In einem kleineren Bereich an der Bloherfelder Straße wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, entsprechend der erkennbaren Entwicklung.

Die Kosten für den noch zu tätigen Grunderwerb (Schulzentrum) belaufen sich voraussichtlich auf ca. 2,8 Mio DM.