

S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 271 für Geländestreifen beiderseitig der Buchtstraße

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 22. 11. 1965 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Plan "Bebauungsplan Nr. 271" ist Bestandteil dieser Satzung. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist auf dem Plan durch eine graue Linie umgrenzt.

§ 2

(1) Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird als
allgemeines Wohngebiet

festgesetzt.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- 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 für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 Ziff. 5 und 6 BauNVO über die Zulässigkeit von Tankstellen und Ställen für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(3) Außer den unter (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 (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.

§ 3

Für die Maße der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen auf dem Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend. Die Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen sind Höchstmaße.

Im Einzelfall können ausnahmsweise mehr oder weniger Vollgeschosse zugelassen werden. Die Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen dürfen bei den Ausnahmen bis zu den entsprechenden Höchstwerten lt. § 17 BauNVO ausgenutzt werden.

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

§ 4

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.

§ 5

Vorschriften, deren Gegenstände in dieser Satzung geregelt sind oder die ihr widersprechen, treten außer Kraft, insbesondere der Bebauungs- und Fluchtlinienplan Nr. 11 für das Gelände zwischen der Wienstraße, Bernhardstraße und Hauptstraße.

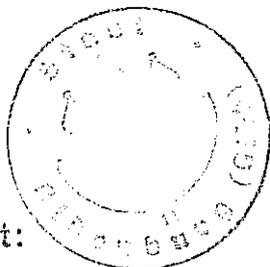
§ 6

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg, 22. 11. 1963



Miering
Oberbürgermeister



Beglaubigt:
B. Blum
Verwaltungsangestellte

W. Herz GENEHMIGT
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
(V. 28. JUNI 1960 (B. G. B. I. S. 341)) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 29. 1. 1964
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
Oldenburg, den 29. 1. 1964
Im Auftrage:
gez. Dr. Zurlik

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 271 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Er dient im wesentlichen der Sicherung von Verkehrsflächen zum Ausbau der Buchtstraße. Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen wurde das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen sind Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltungen als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbbestellen nicht zugelassen. Die Ermächtigung hierfür gibt § 1 Abs. 4 BauNVO.

Nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung können im Planbereich ca. 60 Wohnungen einschl. der vorhandenen geschaffen werden.

Die mögliche Geschoßfläche beträgt ca. 11 200 qm. Der Anteil sonstiger Flächen ausser Wohnflächen wird ca. 2 500 qm ausmachen.

Parkflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen sind auf der ca. 220 m langen Buchtstraße nicht vorgesehen. Diese Straße dient in der Hauptsache dem Anliegerverkehr und wird auch in Zukunft keine andere Bedeutung im städtischen Verkehr erhalten. Der Parkraumbedarf wird deshalb durch in der Nähe liegende Parkflächen mitgedeckt. Ohne besondere Nachteile kann daher von einem aufwendigeren Ausbau der Straße abgesehen werden. Die Stellplatzpflicht der einzelnen Grundeigentümer nach der Reichsgaragenordnung wird hiervon jedoch nicht berührt.

Um eine ordnungsmäßige Abwasserbeseitigung zu gewährleisten, wird die Buchtstraße kanalisiert.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das städtische Wassernetz.

Verkehrsmäßig ist der Planbereich durch das örtliche Nahverkehrsunternehmen erschlossen. Die Linien fahren auf der Hauptstraße direkt am Planbereich entlang.

Soweit Grunderwerb erforderlich wird, soll dieser in freien Vereinbarungen erfolgen. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem BBauG zurückgegriffen.

Die Kosten für die Durchführung dieses Planes werden sich auf etwa 105.000,-- DM belaufen. Der wesentliche Teil dieses Betrages wird durch Beiträge aufgebracht.

Der Präsident
des Niedersächsischen General-Landesparlamentes
Oldenburg