

## S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 282 für Flächen im Bereich Bloherfelder Straße, Bloher Landstraße und Bloher Kamp mit angrenzenden Grundstücken in einer Tiefe von ca. 65 m

-----

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 24. Juni 1970 (Nds. GVBl. S. 237), in Verbindung mit den §§ 1, 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. T. I S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBI. T. I S. 1237) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 9. August 1971 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 282" ist Bestandteil dieser Satzung.  
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

### § 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

#### (1) Gewerbegebiet

##### a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Lärmimmissionsgrenzwerten von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können;
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
3. Tankstellen
4. Stellplätze und Garagen - gemäß § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO

##### b) Ausnahmsweise sind zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(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. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t - gemäß § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise sind zulässig:

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

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

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 und 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.

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 282

---

Der Bebauungsplan Nr. 282 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; die Bauflächen werden entsprechend als Gewerbegebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei die Wohnbauflächen auf Flächen nördlich des Bloher Kamps in einer Tiefe von ca. 65 m erweitert werden. Diese eng begrenzte Erweiterung des Baugebietes wird aufgrund von Beschlüssen des Bauausschusses und des Rates vorgenommen, um die im Vertrauen auf die bisher gefaßten Beschlüsse eingeleiteten Maßnahmen zu ermöglichen.

Die Bauflächen sind bzw. werden an die öffentliche Abwasserkanalisation angeschlossen.

Die Möglichkeit zur Anlegung öffentlicher Parkflächen wurde bei der Bemessung des Straßenprofils berücksichtigt. Die von den Bewohnern nach der RGA0 zu schaffenden Einstellplätze und Garagen werden hiervon nicht berührt.

Als Maß der baulichen Nutzung werden für das Gewerbegebiet die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl 0,8/1,6 und für das Allgemeine Wohngebiet 0,4/0,8 festgesetzt.

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

Die voraussichtlichen Kosten für den Ausbau der Straßen Bloher Kamp und Hörneweg (Teilstück) betragen 702.600,-- DM (Grunderwerb, Straßenausbau, Beleuchtung, Regen- und Schmutzwasserkanal (nur Bloher Kamp). Die Bloherfelder Straße und die Acordialstraße sind bereits ausgebaut.

§ 4

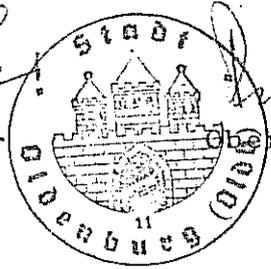
Die nach § 173 Abs. 3 BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBl. T. I S. 341) in der zur Zeit geltenden Fassung als Bebauungspläne weitergeltenden planungsrechtlichen Vorschriften - Satzung Nr. 143 betr. den Nutzungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde Oldenburg (Oldb) vom 20. 12. 1935 und Anlage 1 der Bauordnung für die Stadtgemeinde Oldenburg vom 20. 12. 1935 (Baustufeneinteilung), der Bebauungsplan Nr. 131, sowie sonstige Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, werden aufgehoben, soweit deren Bereiche von dieser Satzung überdeckt werden.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 9. August 1971

*Fleischer*  
Oberbürgermeister      *[Signature]*  
Oberstadtdirektor



**GENEHMIGT**  
NACH § 11 DES BUNDESHAUGESETZES  
V. 23. JUNI 1960 (BGBl. T. I S. 341) GEMÄSS  
VERFÜGUNG VOM 6. Juli 1972  
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.  
VERW. BEZIRKS OLDENBURG  
Oldenburg, den 6. Juli 1972

Im Auftrage:

*[Signature]*