S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 286 für eine Stichstraße - abgehend vom Spätenweg nach Südosten

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 Nr. 286 für eine Stichstraße - abgehend vom Spätenweg nach Südosten - 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 Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt.

(1) Zulässig sind:

a) Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe,
c) Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
d) Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

a) sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
b) nichtstörende Gewerbebetriebe.

§ 2 Ziff. 2 und 3 BauNVO ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

(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.

Der Präsident des Niedersächsischen Verwaltungsgerichts Oldenburg

§ 3

(1) Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

a) Zahl der Vollgeschosse	1	
b) Grundflächenzahl	0,2	
c) Geschoßflächenzahl	0,2,	für den Ausnahmefall unter (2) 0,3

(2) Ausnahmsweise können im Einzelfall Gebäude mit 2 Vollgeschossen zugelassen werden. Die Grundflächenzahl darf jedoch nicht überschritten 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 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.

§ 7

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg, 10. 4. 64

Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb)

Oberstadtdirektor

GENEHMIGT
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
V. 23. JUNI 19.0 (BGBl. T. I. S. 341) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 14. 5. 1964
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
Oldenburg, den 14. 5. 1964
Im Auftrage:

Beglaubigt:

Verwaltungsangestellte

Der Präsident des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 286 ist erforderlich, um das im Geltungsbereich liegende Bauland erschließen und bebauen zu können. Im Flächennutznngsplan, aus dem der Bebauungsplan entwickelt wurde, ist der Geltungsbereich als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt.

Von der Ermächtigung des § 1 Abs. 4 BauNVO, Bestimmungen über ausnahmsweise zulässige Anlagen ganz oder teilweise nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes zu erklären, wurde insofern Gebrauch gemacht, als Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen ausgeschlossen sind, um den gewollt überwiegenden Wohncharakter im Geltungsbereich des Planes nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an das städtische Kanalnetz vorgesehen. Das Oberflächenwasser wird in Gräben gesammelt und dem öffentlichen Wasserzug Nr. 39 zugeführt. Die Trinkwasserversorgung wird durch das städtische Wassernetz gewährleistet.

Aus den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung ergibt sich, daß im Geltungsbereich ca. 20 Wohnungen einschl. der bereits vorhandenen mit einer Geschoßfläche von ca. 1 600 qm erstellt werden können.

Für gewerbliche Zwecke könnten ca. 200 qm Geschoßfläche geschaffen werden. Für die verkehrsmäßige Erschließung sind folgende Anlagen vorgesehen:

Stichstraße lt. Profil: ca. 80 m mit anschließendem Wendeplatz mit einem Durchmesser von 18,00 m.

Die im Plan festgesetzte Straßenbreite von 4,50 m wird für ausreichend gehalten, weil auf der einen Straßenseite in voller Länge, auf der anderen Seite zur Hälfte Parkspuren angelegt werden und außerdem die Einmündung zum Spätenweg trichterförmig ausgebaut wird. Durch diese baulichen Vorkehrungen werden Schwierigkeiten beim Einfahren in die Grundstücke und beim Einbiegen in den Spätenweg vermieden.

Auf öffentlicher Verkehrsfläche entstehen 13 Parkplätze.

Die Linien des örtlichen Nahverkehrsunternehmens führen über die Bümmersteder Tredde, einer Straße in der Nähe des Planbereiches.

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. 53.400,-- DM. Dieser Betrag wird im wesentlichen durch Beiträge aufgebracht.

Der Stadtplanungsamt