

S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 288 II für ein Gelände zwischen
Flurstück 3105/185; Flurstück 2370/185, Flur 3, Gemarkung Eversten,
Sodenstich und Annette-von-Droste-Hüllshoff-Straße

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung
in der Neufassung vom 29. September 1967 (Nds.GVB1. S. 383)
und des Gesetzes vom 26. April 1968 (Nds. GVB1. S. 69) in Ver-
bindung mit den §§ 1, 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom
23. Juni 1960 (BGB1. I, S. 341) hat der Rat der Stadt Oldenburg
(Oldb) am 17. Mai 1968 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Plan der Satzung "Bebauungsplan Nr. 288 II" ist Bestandteil
dieser Satzung.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf dem Plan
festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) 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 Omnibussen.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Läden
2. nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des
täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes
dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

(2) Allgemeines Wohngebiet

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-
und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerks-
betriebe
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 Kraftfahr-
zeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Die Ausnahmebestimmung des § 4, Abs. 3 Ziff. 5 u. 6 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 oder sonstiger Anlagen innerhalb des festgesetzten Baugebietes.

Bei der Anwendung dieser Bestimmung dürfen nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

§ 3

Maß und Bauweise der baulichen Nutzung ergeben sich aus den Festsetzungen des Planes.

Ausnahme:

Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl und die Geschosflächenzahl nicht überschritten werden.

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

§ 4

Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft, insbesondere die Teile des Bebauungsplanes N r. 288, die von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg, 17. Mai 1968

Flessner
Oberbürgermeister



W. W.
Oberstadtdirektor

b.w.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 288 II

Der Bebauungsplan Nr. 288 II ist aufgestellt worden, um eine Grundstücksfläche, die im Erschließungsbereich der Annette-von-Droste-Hüllshoff-Straße liegt, dem Baugebiet in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnfläche dargestellt.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung und der geplanten Nutzung wird das Bauland als "Reines Wohngebiet" und als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen sind ausgewiesen. Die von den Bauherren nach der RGaO zu schaffenden Einstellplätze oder Garagen werden hiervon nicht berührt.

Soweit zur Durchführung dieses Planes Grunderwerb erforderlich ist, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem BBauG zurückgegriffen.

Es ist vorgesehen, mit dem Siedlungsträger hinsichtlich der geplanten Stichstraße einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

Der überschlägig ermittelte Erschließungsaufwand nach §§ 127 ff BBauG beträgt etwa 73.500 DM; davon trägt die Stadt 10 %. Die Kanalbaukosten werden durch Kanalbeiträge gedeckt. Der städtische Anteil an der Wasserhauptleitung beträgt w. ca. 650,- DM.