

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan Nr. 290 für Flächen beiderseits der von-Ketteler-Straße zwischen Westerholtsweg und Sprungweg

---

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I S. 429) in der Neufassung vom 26. Nov. 1968 (Bundesgesetzblatt I S. 1237) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 290" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Allgemeines Wohngebiet 1

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Stellplätze und Garagen 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 können zugelassen werden:

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. (3) Ziff. 1 - 5 BauNVO gelten nicht in diesem Bereich.

(2) Allgemeines Wohngebiet 2

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t
5. Räume für freie Berufe - gemäß § 12 BauNVO
6. Nebenanlagen - gemäß § 13 BauNVO  
- gemäß § 14 BauNVO

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. (3) Ziff. 1 - 6 BauNVO gelten nicht in diesem Bereich.

- (3) 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 der festgesetzten Baugebiete.

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 in dem in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereich von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden. In diesem Fall darf 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 -

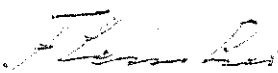
§ 4

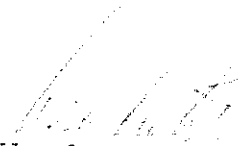
Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

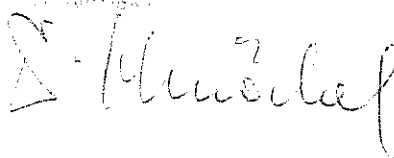
Oldenburg (Oldb), den 06.03.1978

  
Fleischer  
Oberbürgermeister

  
Wandscher  
Oberstadtdirektor

GENEHMIGT  
NACH § 17 DES BAUNDSCHAFFENGESETZES  
IN DER AUSÜBUNG DES BESTELLERRECHTS  
VOM 22.05.1978  
VEREINIGTE REGIERUNG



20.5.1978  


## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 290

### Allgemeines

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 290 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg z. T. als Forst, z. T. als Kleinsiedlungsfläche ausgewiesen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, für die bewaldeten Flächen zwischen Sandkruger Straße und von-Ketteler-Straße Flächen für die Forstwirtschaft, entlang der Sandkruger Straße öffentliche Grünflächen und für die bebauten Grundstücke Wohnbauflächen auszuweisen, ist eingeleitet.

Der Bebauungsplan soll gem. § 8 (2) Satz 2 BBauG vor Abschluß des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Der Rat der Stadt Oldenburg hat bereits am 24. 4. 1972 beschlossen, für eine Fläche an der von-Ketteler-Straße im Bereich zwischen Westerholtsweg/Sandkruger Straße und Sprungweg einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen und am 10. 7. 1972 dem Entwurf zugestimmt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 2. 10. 1972 bis 3. 11. 1972.

Aufgrund von Änderungen infolge vorgebrachter Anregungen und Bedenken war eine 2. öffentliche Auslegung vom 4. 6. bis 10. 7. 1973 erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren konnte u. a. wegen erneut vorgebrachter Bedenken nicht zum Abschluß gebracht werden.

Unter Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen Entwicklung und unter Einbeziehung der Änderungen, die aufgrund der Bedenken erforderlich wurden, erfolgte eine nochmalige Überarbeitung des Bebauungsplanes.

### Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan soll die bereits eingeleitete Entwicklung abschließend beordnen.

Neben der Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung handelt es sich hier im wesentlichen um die Festsetzung vorhandener Waldflächen als Fläche für die Forstwirtschaft und die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche entlang der Sandkruger Straße, in deren Bereich ein Lärmschutzwall aufgeschüttet werden soll.

### Lage des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplanbereich wird begrenzt durch die Sandkruger Straße, den Westerholtsweg, die rückwärtige Grundstücksgrenze der nordöstlich an der von-Ketteler-Straße belegenen Grundstücke und den Sprungweg.

Er grenzt mit dem Sprungweg an die Gemeinde Hatten und mit der Sandkruger Straße an die Gemeinde Wardenburg.

- 2 -

Flächengliederung und Einwohnerverteilung

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von 7,04 ha, die sich aufteilt in

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Nettobauland                   | ca. 3.91 ha = 55,5 %                       |
| Fläche für die Forstwirtschaft | ca. 0,96 ha = 13,6 % des Bruttobaugebietes |
| Grünfläche                     | ca. 0,56 ha = 8,0 %                        |
| Verkehrsfläche                 | ca. 1,61 ha = 22,9 %                       |

In diesem Gebiet leben z. Z. 90 Einwohner; der mögliche Einwohnerzuwachs ist mit 75 anzusetzen, womit eine Bruttowohndichte von 24 Einwohnern/ha erreicht würde.

Geplante Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Bereich nordöstlich der von-Ketteler-Straße (WA 1) können ausnahmsweise Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung: Z I; GRZ 0,3; GFZ 0,3.

Im Bereich zwischen von-Ketteler-Straße und Sandkruger Straße erfolgte die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung.

Zulässiges Maß: Z I ohne Ausnahme; GRZ 0,3 bzw. 0,4; GFZ 0,3 bzw. 0,4.

Zum Schutz gegen Immissionen durch Verkehrslärm von der Sandkruger Straße und Lärm von den in der Gemeinde Wardenburg südöstlich der Sandkruger Straße belegenen Gewerbebetrieben wird ein Lärmschutzwall im Bereich der öffentlichen Grünfläche ausgewiesen.

In dem zwischen Ende der Verwallung und dem Westerholtsweg mit Bäumen bestandenen Bereich kann, soweit erforderlich, der Lärmschutz durch Errichtung einer Lärmschutzwand erreicht werden.

Durch ein Pflanzgebot wird festgesetzt, daß in diesem Abschnitt wie in anderen Bereichen der Sandkruger Straße eine Eingrünung mit natürlich an diesem Standort vorkommenden Bäumen und Sträuchern erfolgt. Eine weitere forstwirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Waldflächen wird durch die Festsetzung Fläche für die Forstwirtschaft sichergestellt.

Ein nach dem Nds. Gesetz über Spielplätze zu fordernder Kinderspielplatz ist in einer Entfernung von ~ 400 m auf dem Schulplatz am Westerholtsweg vorhanden.

Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauernd zu erhalten.

#### Erschließung

- a) Straßen, Flächen für den ruhenden Verkehr, öffentlicher Nahverkehr.

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die von-Ketteler-Straße.

Die Straße soll innerhalb der vorhandenen Verkehrsfläche ausgebaut werden.

Der von dieser Straße abzweigende Wohnweg (Maximilian-Kolbe-Straße) ist bereits ausgebaut.

Im Westerholtsweg und Spungweg sind befestigte Fahrbahnen vorhanden.

Der endgültige Ausbau ist innerhalb der vorhandenen Verkehrsfläche geplant.

Für die Sandkruger Straße wird eine 16 m breite Verkehrsfläche festgesetzt.

Folgende Aufteilung wird vorgeschlagen:

Kombinierter Fuß- und Radweg an der Südwestseite 2,5 m; Baumreihe 3,5 m bis 4,0 m; Fahrbahn 7,5 m; Berme 2,0 m bis 2.5 m.

Die gem. Rd.Erl. d. Nds. Soz. Min. vom 5. 5. 1969 in Verbindung mit der RAST-E zu fordernden öffentlichen Parkflächen für den allgemeinen Verkehr (Besucher, Lieferanten und dergl.) können innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geschaffen werden. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, daß im privaten Bereich die gem. § 47 NBauO zu fordernden Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen und zu erwartenden Benutzer und Besucher aufnehmen können.

Auf die Beachtung der in § 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaVO) erhobenen Forderungen wird besonders hingewiesen.

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Sandkruger Straße. Die Bushaltestellen sind im Bebauungsplan dargestellt.

b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasserkanalisation mit Anschluß an das Zentralklärwerk ist in allen Straßen innerhalb des Bebauungsplanbereiches vorhanden. Das anfallende Oberflächenwasser wird bislang auf den hochgelegenen, sandigen Grundstücken verrieselt bzw. es versickert in kleinen Grenzgrüben. Gem. Generalentwässerungsplan "Teil B: Oberflächenentwässerung" sind für alle Straßen Regenwasserkanäle vorgesehen, die in den Wasserzug 26.05 entwässern, einem Nebengraben des Bümmersteder Fleths.

Grunderwerb, Kosten der Maßnahmen

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 Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

Die Kosten, die durch die Ausführung des Bebauungsplanes entstehen, betragen überschläglich:

Grünanlage entlang der Sandkruger Straße rd. 120.000,-- DM

Die von-Ketteler-Straße und die Maximilian-Kolbe-Straße haben bereits einen Teilausbau.

Ein weiterer Ausbau ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

Für die Sandkruger Straße, den Westerholtsweg und den Sprungweg entstehen im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt rd. 120.000,-- DM.