S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 293 für das Gelände zwischen Bürgerbuschweg, Bundesbahn und Banater Weg

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 31. 8. 1964 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Plan der Satzung "Bebauungsplan Nr. 293" 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

a) als reines Wohngebiet,
b) als allgemeines Wohngebiet

festgesetzt.

(2) Im reinen Wohngebiet sind zulässig:

a) Wohngebäude,
b) Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
c) Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Lastkraftwagen und Kraftomnibussen,
d) Ausnahmsweise können Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

(3) Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

a) Wohngebäude,
b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
d) Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
e) Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t.
f) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
   1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
   3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

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

(4) Außer den unter (2) und (3) 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.

(5) Die unter (2), (3) und (4) 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 ergibt sich aus den Festsetzungen im Plan. Im Einzelfall können ausnahmsweise Gebäude mit mehr oder weniger Vollgeschossen zugelassen werden; die Geschoßflächenzahl und die Grundflächenzahl dürfen bei mehr Vollgeschossen nicht überschritten werden, bei weniger Vollgeschossen sind die entsprechenden Geschoß- und Grundflächenzahlen nach § 17 BauNVO anzuwenden.

Mit der Ausnahmegenehmigung können bezüglich der Baulinien, der Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und der Abstände von den Nachbargrenzen von der Baugenehmigungsbehörde 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 dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft, insbesondere der Bebauungs- und Fluchtlinienplan Nr. 15 für das Gelände zwischen der Alexanderstraße, dem Bürgerbuschweg und der 1. Feldstraße, soweit sich die Geltungsbereiche überdecken.

§ 6

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg, 31. August 1964

Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb)

Oberstadtdirektor

GENEHMIGT
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
V. 23. JUNI 19. 0 (BGBl. T. I. S. 341) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 21. 1. 1965
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
Oldenburg, den 21. 1. 1965
Im Auftrage:
gez. Dr. Zürlik

Beglaubigt:
Verwaltungsangestellte

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 293 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er dient im wesentlichen der Aufschließung von Geländeflächen zum Zwecke der Bebauung entsprechend den festgesetzten Nutzungsarten.

Die Lage des Bebauungsplanbereiches innerhalb umgrenzender Baugebiete veranlaßt die Festsetzung der Baufläche als

a) reines Wohngebiet und
b) allgemeines Wohngebiet.

Die in der BauNVO im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Vorhaben wurden auch als ausnahmsweise zulässig in den Bebauungsplan übernommen. Damit soll sichergestellt werden, daß die Bewohner des Gebietes ausreichend mit Gütern des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe versorgt werden können. Da kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes das ruhige Wohnen kaum beeinträchtigen werden, sind auch diese Betriebe ausnahmsweise zugelassen worden.

Im allgemeinen Wohngebiet wurde von der Ermächtigung des § 1 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sind demnach in diesem Gebiet auch ausnahmsweise nicht zugelassen. Der überwiegende Wohncharakter würde auch durch derartige Betriebe und Vorhaben beeinträchtigt werden. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Vorhaben, und zwar Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für sportliche Zwecke sind Bestandteil des Bebauungsplanes, weil in der Lage an der Hauptverkehrsstraße Alexanderstraße derartige Vorhaben den vorhandenen Gebietscharakter nicht stören.

Nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung können im gesamten Planbereich einschließlich der vorhandenen ca. 270 Wohnungen entstehen. Die zulässige Geschoßfläche wird insgesamt 42 500 qm betragen, davon werden ca. 1 300 qm auf gewerblich genutzte Flächen entfallen.

Auf öffentlichem Verkehrsraum werden ca. 166 Parkplätze geschaffen. Die gleiche Anzahl wird von den Bauherren nach der RGaO zu schaffen sein.

Der Ausbau der Straßen ist nach den der Begründung beiliegenden Profilen vorgesehen.

Das Abwasser (Schmutz- und Oberflächenwasser) wird in das städt. Kanalnetz eingeleitet.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das städt. Wassernetz.

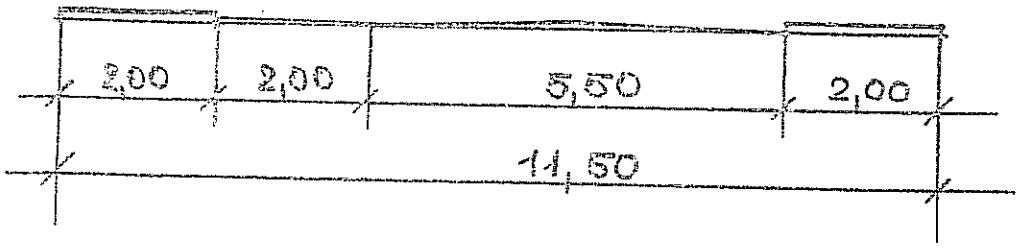
Das örtliche Nahverkehrsunternehmen befährt die Alexanderstraße. Der Bebauungsplanbereich gilt demnit als durch Nahverkehrsmittel erschlossen.

Soweit zur Durchführung dieses Planes Geländeerwerb erforderlich ist, soll dieser möglichst in freien Vereinbarungen erfolgen. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem BBauG zurückgegriffen.
Die mit der Durchführung dieses Planes verbundenen Kosten belaufen sich auf ca. 979.000,-- DM. Dieser Betrag wird im wesentlichen durch Beiträge aufgebracht.

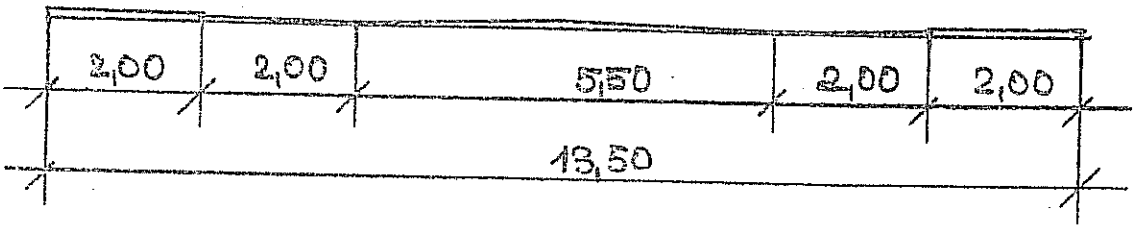
BEBAUUNGSPLAN NR. 293

STRASSENPROFILE

NÖRDLICHER STICHWEG (ABL. = ca. 185 m)



SÜDLICHER STICHWEG (ABL. = ca. 130 m)



PROFILE: BANATER WEG + BÜRGERBUSCHWEG SIEHE BEBAUUNGSPLAN NR. 312
AUSBAULÄNGE DES BÜRGERBUSCHWEGES IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 293 = ca. 300 m

BLATT 1 VON 1