Satzung

betreffend den Bebauungsplan Mr. 302 I für die Flurstücke 1279/187, 1273/176, 1265/204 und 1264/204 der Flur 20, Gemarkung Ohmstede (an der Käthe-Kollwitz-Straße)

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Neufassung vom 29. September 1967 (Nds. GVBl. S. 385) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 1968 (Nds. GVBl. S. 69) in Verbindung mit den §§ 1, 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 25. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 3. März 1969 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Mr. 302 I" 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

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. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
- 5. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t.
- b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - 2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
 - 4. Gartenbaubetriebe,
 - 5. Tankstellen.

Die Ausnahmebestimmung des § 4 Abs. 3 Ziff. 6 der Baunutzungsverordnung ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

- (2) Außer den unter (1) 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.
- (3) Die unter (1) und (2) aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenarb des Baugebietes widersprechen. Sie sind inshesondere unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind.__2_

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 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 Geschoß-flächenzahl nicht überschritten werden.

Mit der Ausnahmegenehmigu-ng können von derBaugenehmigungsbehörde 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 Nr. 302, die von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg, 3. März 1969

Oberbürgermeister

Flamber

a d t

Oberstadtdirektor

GETTENTMOT

NACH & IL DES BUNDESBAUGESETZE!

V. 23. JUNED-0(2661.T. I.S. 341) GEMASS

VERFOCURIS VON

DE 1 PORSOENT JA 1 NOTOSRS.

VER BEZILLE LEDLNBURG

Im Autrepa;

Autrego;

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 302 I

Der Bebauungsplan Nr. 302 I wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er ist eine Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 302. Entsprechend der zu erwartenden Nutzung, die sich in dem Siedlungsprogramm eines Bauträgers abzeichnet, wurden die Bauflächen wie im Bebauungsplan Nr. 302 als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Es können hier ca. 70 Wohneinheiten entstehen.

Die verkehrsmäßige Erschließung ergibt sich aus dem bereits festgesetzten Straßensystem. Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen und ebenso die nach der RGaO zu schaffenden Einstellplätze bzw. Garagen wurden festgesetzt.

Das Schmutzwasser wird in das städtische Kanalnetz eingeleitet.

Die Oberflächenentwässerung fügt sich in das Entwässerungssystem des Bebauungsplanes Nr. 302 ein.

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.

Es ist vorgesehen, hinsichtlich der Durchführungedes Planes mit dem Siedlungsträger einen Erschließungsvertrag abzuschließen.