S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 302 für den Bereich zwischen den Flurstücken 1125/187, 854/179, 876/173 sowie Hartenkamp und Eßkamp mit angrenzenden Grundstücken

Aufgrund 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 9. 10. 1967 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Plan der Satzung "Bebauungsplan Nr. 302" ist Bestandteil dieser Satzung.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf dem Plan 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,
3. 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 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 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.

§ 4

Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 5

Die Satzung wird mit dem Tage ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg, 9. Oktober 1967

Oberbürgermeister — Oberstadtdirektor

Stadt Oldenburg (Oldb) 17

Der Präsident der Niedersächsischen Verwaltungsbezirke 51

GENEHMIGT
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
V. 23. JUNI 1960 (BGBl. T. I. S. 341) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 22. III. 1968
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
Oldenburg, den 22. III. 1968
Im Auftrage:

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 302 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die aufzuschließende Fläche war im Flächennutzungsplan zum größten Teil als Kleinsiedlungsfläche dargestellt.
Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplanverfahren geändert. Die Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind durch den Anschluß der Wohnbauflächen an das städtische Kanalnetz gegeben.

Entsprechend der zu erwartenden Nutzung, die sich in dem Siedlungsprogramm eines Bauträgers abzeichnet, wurden die Bauflächen als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Aufgrund der Festsetzungen können nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung im Planbereich einschließlich der vorhandenen ca. 310 Wohnungen geschaffen werden.

Der Ausbau der Straßen ist nach den der Begründung beiliegenden Profilen vorgesehen. Parkplätze auf öffentlichem Verkehrsraum werden für 155 Fahrzeuge angelegt. Die von den Bewohnern nach der Reichsgaragenordnung zu schaffenden Einstellplätze und Garagen werden hiervon nicht berührt. Das Schmutzwasser wird in das städtische Kanalnetz eingeleitet.

Das Oberflächenwasser wird durch offene Grenzgräben und durch Regenwasserkanal gesammelt und einem öffentlichen Wasserzug zugeführt. Die Beordnung des Oberflächenwassers wird durch ein Verfahren nach dem NWG geregelt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das städtische Wasserleitungsnetz.

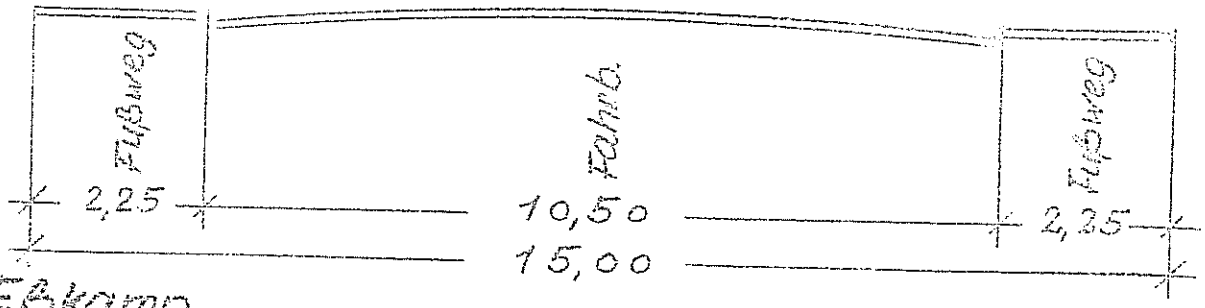
Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb notwendig wird, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden.
Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem BBauG zurückgegriffen.

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

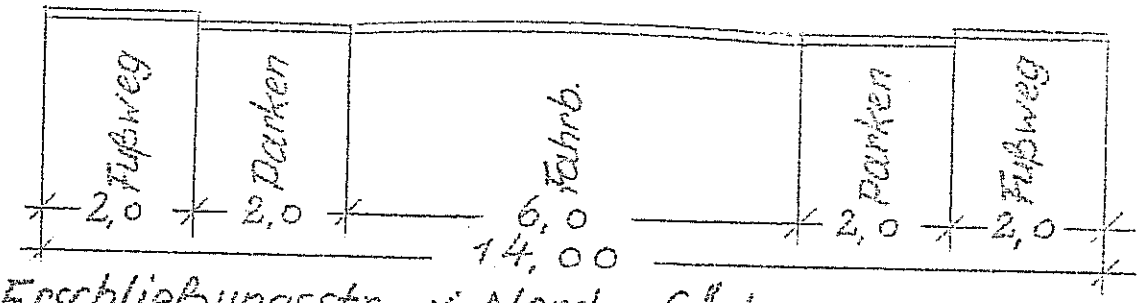
Im übrigen werden die Beträge im wesentlichen durch Beiträge aufgebracht.

Querprofile zum Bebauungsplan 302

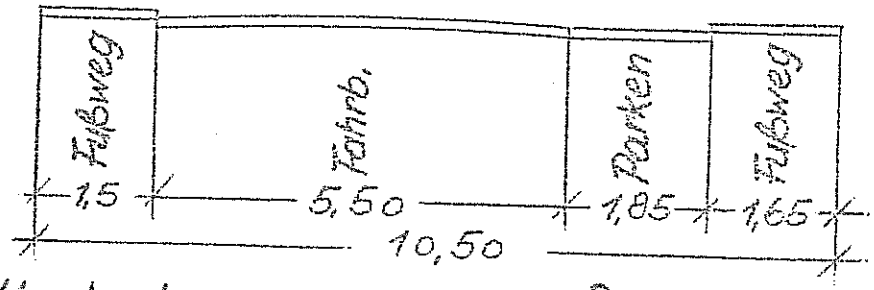
M = 1:100



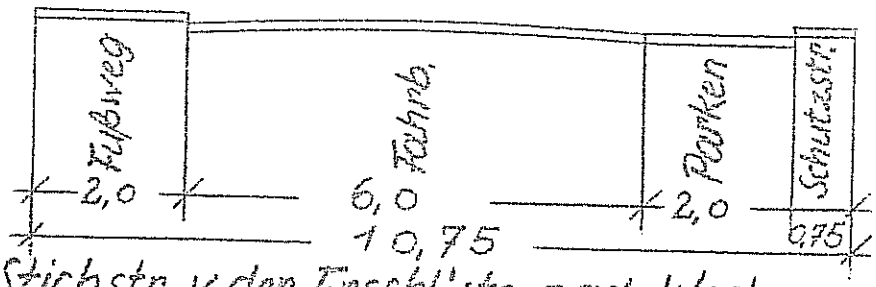
Eßkamp



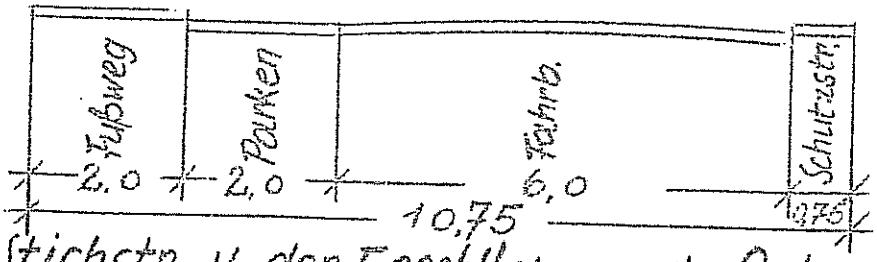
Erschließungsstr. v. Nord – Süd



Hartenkamp ⟶ Ost



Stichstr. v. der Erschl.'str. nach Westen



Stichstr. v. der Erschl.'str. nach Osten