S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 307 für ein Gelände am Achterdiek zwischen Küstenkanal, Hunte, öffentlichem Wasserzug Nr. 82 und Hundsmühler Straße

---

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Neufassung vom 29. September 1967 (Nds. GVBl. S. 383), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. April 1968 (Nds. GVBl. S. 69) in Verbindung mit den §§ 1, 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. T. I, S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. T. I, S. 1237) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 19. 12. 1969 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 307" ist Bestandteil dieser Satzung.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Reines Wohngebiet

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen;
2. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Lastkraftwagen und Omnibussen - gemäß § 12 BauNVO;
3. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, - gemäß § 13 BauNVO;
4. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise sind Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, zulässig.

Die Ausnahmebestimmungen des § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung, soweit es sich um nichtstörende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes handelt.

(2) Allgemeines Wohngebiet

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude;
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t - gem. § 12 BauN

5. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben - gemäß § 13 BauNVO;
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise sind zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

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 und sonstiger Anlagen innerhalb des festgesetzten Baugebietes.

§ 3

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß betragen:

für Wohngebäude mit einer Wohnung	1.500 qm,
für Wohngebäude mit zwei Wohnungen	2.500 qm.

In besonderen Einzelfällen dürfen bei vorhandenen Baugrundstücken die Mindestgrößen um das durch die Eigentümlichkeit des Falles unter Berücksichtigung des Zweckes der Satzung gerechtfertigte Maß unterschritten werden, wenn die Einhaltung der Mindestgrößen zu einer besonderen Härte führen würde.

§ 4

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

Ausnahme:

In besonderen Einzelfällen kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

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

§ 5

Es wird hingewiesen:

1. auf die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Hunte" im Bereich der Stadtgemeinde Oldenburg vom 7. 7. 1952.
   Regelungen dieser Verordnung treten insoweit außer Kraft, als sie der Durchführung dieses Bebauungsplanes entgegenstehen.

2. auf die Satzung Nr. 307 Bg über besondere Anforderungen an die Baugestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 307.

§ 6

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

§ 7

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg, den 19. Dezember 1969

Oberbürgermeister — Oberstadtdirektor

Stadt Oldenburg (Oldb.)

DER PRÄSIDENT DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERWALTUNGSBEZIRKS OLDENBURG 24

GENEHMIGT
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
V. 23. JUNI 1960 (BGBl. T. I. S. 341) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 13. August 1970
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
Oldenburg, den 13. August 19 70
Im Auftrage:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 307

zugleich Erläuterungsbericht f.d.Änderung Nr. 28 d. Flächenn.planes

Der Bebauungsplan Nr. 307 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Das aufzuschließende Gelände ist im Flächennutzungsplan nur zu einem kleinen Teil als Baufläche, und zwar als Kleinsiedlungsfläche, dargestellt. Die Baufläche wird erweitert bis auf eine Restfläche, die als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt wird. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig neben dem Bebauungsplanverfahren geändert.

Für den größten Teil der Bauflächen wird eine begrenzte bauliche Nutzung festgewsetzt, um die Eigenart des Bebauungsplangebietes als Landschaftsschutzgebiet zu wahren und die öffentlichen Belange in dieser Hinsicht zu berücksichtigen.

Gleichzeitig sollen die niedrigen Maße der baulichen Nutzung und insbesondere die Festsetzungen von Mindestgrößen der Baugrundstücke auch den privaten Belangen dienen.

Weil die Bewohner den Vorzug der freien Landschaft in Anspruch nehmen wollen, ist es richtig, die bauliche Nutzung zu begrenzen, um den Charakter des "Wohnens in der Landschaft" zu erhalten.

Nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung können im Planbereich einschließlich der vorhandenen ca. 100 Wohnungen entstehen.

Parkflächen auf öffentlichem Verkehrsraum können für ca. 100 Fahrzeuge angelegt werden. Die von den Bewohnern nach der RGAO zu schaffenden Einstellplätze oder Garagen werden hiervon nicht berührt.

Der Ausbau der Straße ist nach dem der Begründung beiliegenden Profil vorgesehen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluß an das städtische Wasserleitungsnetz gesichert.

Es ist vorgesehen, das Baugebiet in den nächsten Jahren an das Abwassernetz anzuschließen.

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

Der Aufwand für die Erschließungsanlagen (u. a. Ausbau der Verkehrsflächen, Beleuchtung, Abwasserbeseitigung, Oberflächenwasserbeordnung) beträgt überschläglich 2.590.000,- DM. Davon trägt die Stadt rd. 416.000,- DM für die Erschließungsanlage Verkehrsfläche (bei einem Verbesserungsbeitrag von etwa 70 %, der im Einzelfall jedoch vom Rat festgesetzt wird) und rd. 909.000,- DM für die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen. Diese zu gegebener Zeit durchzuführende Beordnung der Erschliessung ergibt sich nicht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, sondern durch die vorhandene Situation.