

Hat vorgelegen
20. JAN. 1980

Bez.-Reg. Weser-Ems

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan W-310 III für Flächen im Bereich zwischen Lüntjenweg, Osterkampsweg, Billungerweg und Dietrich-Kohl-Weg

In Auftrag
[Handwritten Signature]

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle v. 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Art. 1 zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht v. 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1982 (Nds. GVBl. S. 53), hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan Nr. W-310 III, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Reines Wohngebiet (WR)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Stellplätze und Garagen - gemäß § 12 BauNVO
3. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO
4. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

(2) Allgemeines Wohngebiet (WA)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Stellplätze und Garagen - gemäß § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

c) Die Ausnahmebestimmung des § 4 Abs. 3 Ziff. 5 BauNVO ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

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. Bei der Anwendung dieser Bestimmung dürfen nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

Im Einzelfall kann in den in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereichen von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen dürfen dabei 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

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in einer Tiefe von 5 m Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 bzw. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO können ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

§ 5

Zwischen Verkehrsfläche und Garagentor muß der Stauraum mindestens 5,0 m betragen. Dies gilt auch für Bereiche des Bebauungsplanes, für die an den Verkehrsflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer geringeren Tiefe als 5,0 m festgesetzt sind.

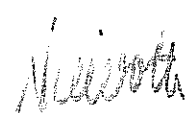
§ 6

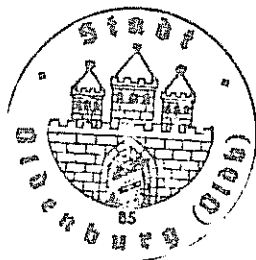
Festsetzungen, insbesondere des Bebauungsplanes W-310, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.


§ 7

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), 20.09.1982


Dr. Niewerth
Oberbürgermeister




Wandscher
Oberstadtdirektor

DNN

Begründung zum Bebauungsplan W-310 III - Lüntjenweg

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Anlaß und Ziele der Planung
- 2. Rahmenbedingungen
- 3. Inhalt des Planes
- 4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung
- 5. Kosten der Durchführung
- 6. Bisheriger Verfahrensablauf zum Bebauungsplan

Hat vorgelegen
20. JAN. 1983

Bez.-Reg. Weser - Ems

Im/Auftrage

Handwritten signature

1. Anlaß und Ziele der Planung

1.1 Anlaß

Die Stadt Oldenburg beabsichtigt, die rückwärtigen Grundstücksteile der städtischen Siedlung am Lüntjenweg (Haus Nr. 27 - 49 ungerade) einer Wohnbebauung zuzuführen und die Baugrundstücke an Bauwillige zu veräußern.

Des weiteren soll für ein bisher unbebautes Hintergrundstück eine sinnvolle Bebauung ermöglicht werden. Ferner soll die im Bebauungsplan 310 festgesetzte Straßenbreite von 13,50 m auf die vorhandene Breite reduziert werden.

1.2 Ziele

Die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile Lüntjenweg 27 - 49 soll durch die Bebauungsplanänderung ermöglicht werden. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan W-310 festgesetzten nicht überbaubaren Flächen sollen zum Teil aufgehoben sowie die Erschließung der Fläche planungsrechtlich beordnet werden.

Für den übrigen Bereich ist vorgesehen, die Baugrenzen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1981 der Stadt Oldenburg weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-310 III Wohnbauflächen aus.

Der seit dem 13.11.64 rechtsverbindliche Bebauungsplan W-310 setzt die Flächen als reines Wohngebiet und als allgemeines Wohngebiet fest. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung ist für das WR und WA, GRZ = 0,4, GFZ = 0,7, Z = II sowie offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Entlang des Lüntjenweges stehen überwiegend freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser. In diesem Bereich ist eine rückwärtige Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern mit privaten Grundstückszufahrten teilweise erfolgt.

Der übrige Bereich des Bebauungsplanes ist mit Reihenhäuser bebaut. Zwei Mehrfamilienhäuser entstehen zur Zeit auf dem Eckgrundstück Osterkampsweg/Billungerweg.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

3.1.1 Wohngebiete

Ein Grundstücksstreifen im nördlichen Planbereich südlich des Osterkampsweges wird als WA, der südlich daran anschließende Bereich wird als WR festgesetzt.

Diese Festsetzungen entsprechen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan W-310.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise für den nördlichen Bereich der Bebauungsplanänderung wird mit Z = II, GRZ = 0,4, GFZ = 0,7 und offener Bauweise aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan W-310 übernommen.

Es werden in diesem Bereich lediglich die Baugrenzen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen geändert, um auf den Grundstücken eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen.

Im Bereich der städtischen Siedlung Lüntjenweg 27 - 49 wird das Maß der baulichen Nutzung herabgesetzt und mit Z = I, GRZ = 0,25, GFZ = 0,4 und offene Bauweise, nur zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, festgesetzt.

Die Baugrenzen und nicht überbaubare Grundstücksflächen werden dahingehend geändert, daß das Hintergrundstück bebaut werden kann, d. h. die bisher nicht überbaubare Grundstücksfläche wird zum Teil aufgehoben und als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

3.2 Übrige Festsetzungen

3.2.1 Verkehrsflächen

Das Bebauungsplangebiet ist durch den Kaspersweg, den Lüntjenweg, den Osterkampsweg und den Billungerweg an das städtische Verkehrsnetz angeschlossen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan W-310 ist die Verkehrsfläche des Lüntjenweges auf gesamter Länge mit einer Breite von 13,5 m festgesetzt, das bedeutet, daß an der östlichen Straßenseite Grundstücksstreifen bis zu 3 m Breite abgetreten werden müssen, was zum Teil auch schon erfolgt ist.

Nach den heutigen Richtlinien ist es nicht mehr erforderlich, den Lüntjenweg in dieser Breite auszubauen. Die Verkehrsfläche wird mit der in der Örtlichkeit vorhandenen Breite von 10,50 m festgesetzt, bis auf den Bereich der Straße vor den Grundstücken Lüntjenweg 9 und Osterkampsweg 107. Hier wird die Breite von 13,50 m beibehalten, weil diese Flächen von der Stadt bereits erworben wurden und erhaltenswerte Bäume darauf stehen. Weitere Abtretungen sind nicht erforderlich. Ein späterer Ausbau des Lüntjenweges könnte verkehrsberuhigt erfolgen. Weitere bereits erworbenen Flächen können reprivatisiert werden oder zur Bepflanzung und Gestaltung des Straßentraumes dienen.

Die Erschließung der Hintergrundstücke Lüntjenweg 27 - 49 erfolgt über zwei öffentliche Stichwege von 3 m Breite mit einem Pkw-Wendeplatz von 12,0 m Durchmesser. In diesem Bereich werden auch die Garagen für die Hintergrundstücke vorgesehen, um eine Störung der Bewohner des Reihenhauses am Von-Alten-Weg 10 - 24 durch Pkw auszuschließen. Die Stichwege mit den Pkw-Wendeplätzen können nicht mit Müllfahrzeugen befahren werden. Die Müllbehälter sind von den Anschlußpflichtigen zum Lüntjenweg zu transportieren. Neben den Stichwegen wird ein 1,0 m breiter Streifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet, um die Unterbringung der Versorgungsleitungen zu gewährleisten. Die weitere Zuwegung zu den Grundstücken erfolgt über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Buslinie 1 über den Osterkampsweg sichergestellt.

3.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom wird sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem durch vorhandene Schmutzwasserkanäle mit Anschluß an das Zentralklärwerk und durch Regenwasserkanäle und durch Straßengräben entlang des Lüntjenweges.

Genaue Einzelheiten sind dem für den Planbereich gültigen Entwässerungsplan und den technischen Angaben sowie Erläuterungen zu entnehmen.

3.3 Städtebauliche Daten

Der Bebauungsplanbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 32 120 m².

Die Fläche gliedert sich in:

3.3.1 Bauflächen

Allgemeines Wohngebiet	ca.	4 100 m ²	
Reines Wohngebiet	ca.	<u>27 500 m²</u>	
			ca. 31 600 m ²

3.3.2 Verkehrsflächen

Stichwege			ca. 520 m ²
-----------	--	--	------------------------

4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung

Bodenordnende sowie soziale Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

5. Kosten der Durchführung

5.1 Kostenverursachende Maßnahmen

Kosten für die Herstellung der öffentlichen Stichstraßen einschließlich Beleuchtung, Kanalisation und Wasserversorgung		ca. 211 000,-- DM
--	--	-------------------

5.2 Der von der Stadt Oldenburg zu tragende Anteil beträgt		ca. 29 900,-- DM
--	--	------------------

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

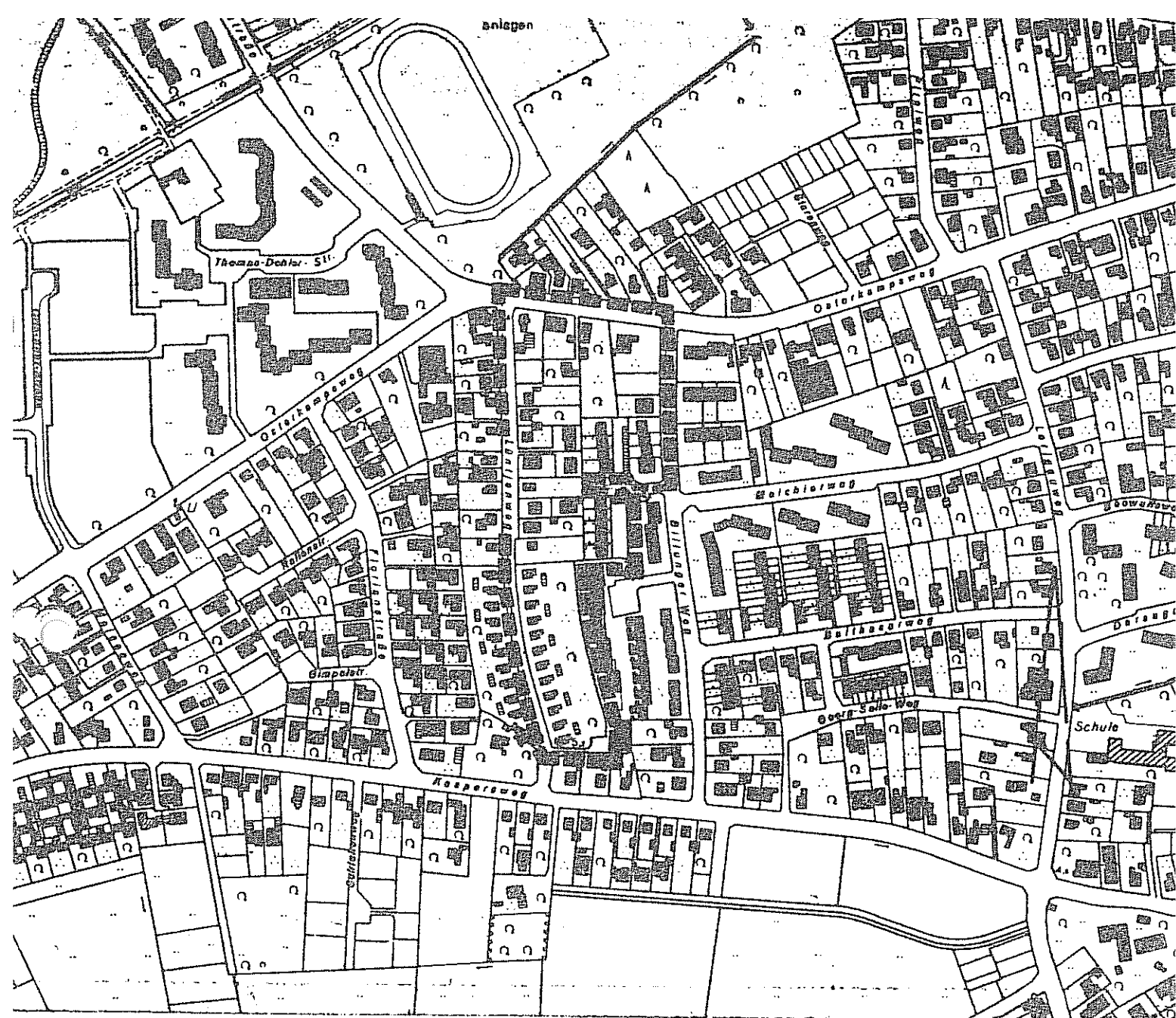
Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem städtischen Haushalt kann zu gegebener Zeit erwartet werden.

6. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Oldenburg faßte am 18.01.1982 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan W-310 III.

Die frühe Bürgerbeiligung gemäß § 2 a BBauG fand am 03.02.1982 in Form einer Bürgerversammlung in der katholischen Grundschule Eversten, Lerigauweg 58, statt.

Der Rat der Stadt Oldenburg hat in seiner Sitzung am 21.06.82 den Auslegungsbeschuß gefaßt. Die öffentliche Auslegung hat vom 05.07.82 bis 04.08.82 im Stadtplanungsamt stattgefunden.



STADT OLDENBURG (OLDB)
 DER OBERSTADTDIREKTOR
 STADTPLANUNGSAMT ABTLG. BEBAUUNGSPLÄNE

AZ.
6122.20 - 310 III

BLATT

MASSTAB
1: 5000



UMGRENZUNG DES GELTUNGS-
BEREICHES BEBAUUNGSPLAN W-310 III

BEARBEITET

HA

DATUM

GENEHMIGT

GEZEICHNET

OCHM.

DATUM

AMISLEITER

DATUM

GEPRÜFT

DATUM

DEZERNENT

DATUM

- AMT

DATUM

- AUSSCHUSS - BESCHLUSS

DATUM