

## S a t z u n g

### betreffend den Bebauungsplan Nr. 310

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. 310" ist Bestandteil dieser Satzung. Der Geltungsbereich ist auf dem Plan mit einer grauen 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 dienen für die Bewohner des Gebietes, 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 nichtstörenden 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,
  - 4. Gartenbaubetriebe,
  - 5. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Des Weiteren...

Die Ausnahmebestimmung des § 4 Abs. 3 Ziff. 5 BauNVO ist 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

Die Maße der baulichen Nutzung ergeben 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 des § 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 in dieser Satzung geregelt sind und die ihr widersprechen, treten außer Kraft, insbesondere der Bebauungs- und Fluchtlinienplan Nr. 18, soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

§ 6

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg, 31. 8. 1964

*Miebig*  
Oberbürgermeister



GENEHMIGT  
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES  
V. 23. JUNI 19 0 (BGBl. I, S. 341) GEMÄSS  
VERFÜGUNG N. VO 1 22. 8. 1964  
Oberstadtdirektor N. DERS.  
VERW. BEZ. N. OLDENBURG  
Oldenburg, den 22. 8. 19 64  
Im Auftrage:  
*J. J. J.*

### Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 310 ist erforderlich, um das im Geltungsbereich liegende Bauland erschließen und bebauen zu können. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Um ein ruhiges Wohnen zu gewährleisten, gleichzeitig aber den Bewohnern die Möglichkeit zu geben, den täglichen Bedarf innerhalb des Bebauungsplanbereiches decken zu können, wurde ein reines Wohngebiet geschaffen, in dem ausnahmsweise Läden, nichtstörende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind. Da jedoch am Rande des Planbereiches bereits Handwerksbetriebe bestehen, die den Rahmen eines reinen Wohngebietes sprengen würden, ist hier ein allgemeines Wohngebiet geschaffen worden, um eine Entwicklung dieser Betriebe nicht zu verhindern. Von den Ausnahmebestimmungen im allgemeinen Wohngebiet wurden Tankstellen ausgenommen, weil sie den Charakter des Gesamtgebietes doch erheblich stören würden.

Nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung können im gesamten Planbereich einschließlich der vorhandenen ca. 500 Wohnungen entstehen. Aus dem Maß der baulichen Nutzung läßt sich entnehmen, daß insgesamt ca. 107 000 qm Geschoßfläche geschaffen werden können. Welcher Anteil davon auf gewerbliche Betriebe entfallen wird, läßt sich im voraus hier nicht bestimmen.

Für beide Wohngebiete werden ca. 300 Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen geschaffen. Die Profile der vorgesehenen Straßen ergeben sich aus der Anlage zur Begründung.

Das Abwasser wird in das städtische Kanalnetz eingeleitet.

Das Oberflächenwasser wird in Mulden und Gräben gesammelt und einem öffentlichen Wasserzug zugeführt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das städtische Wassernetz.

Mit dem Stadttinnern sind die Baugebiete verkehrsmäßig durch eine Linie des öffentlichen Nahverkehrsunternehmens verbunden, die über die Edewechter Landstraße führt. Eine Verbesserung der Versorgung mit Nahverkehrsmitteln erfolgt, sobald eine weitere geplante Baugebiete und damit eine ausreichende Frequenz für das Nahverkehrsunternehmen entstehen wird.

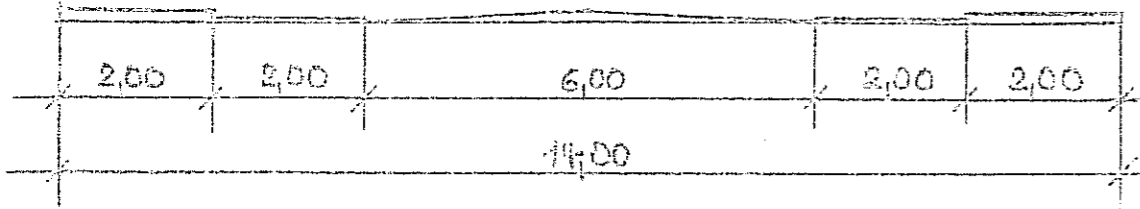
Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb erforderlich wird, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden. Führen diese Vereinbarungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem BBauG zurückgegriffen.

Die mit der Durchführung dieses Planes verbundenen Kosten belaufen sich auf ca. 2,7 Mio DM. Dieser Betrag wird im wesentlichen durch Beiträge aufgebracht.

# BEBAUUNGSPLAN NR. 310 - QUERPROFILE

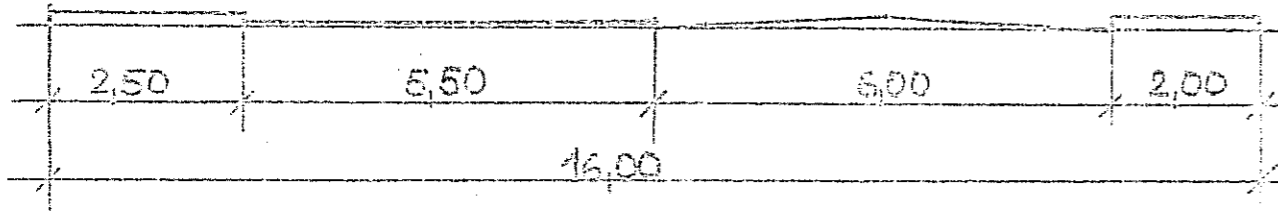
BILLUNGER-WEG VOM BEREITS ANGELEGTEM TEIL BIS OSTERKAMPFOWEG

FUSSWEG PARKSTR. FAHRBAHN PARKSTR. FUSSWEG



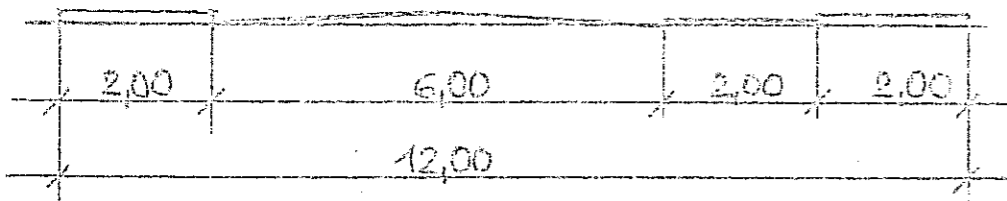
MELCHIORWEG IM BEREICH DES G.S.G.-GELANDES

FUSSWEG PARKSTREIFEN FAHRBAHN FUSSWEG



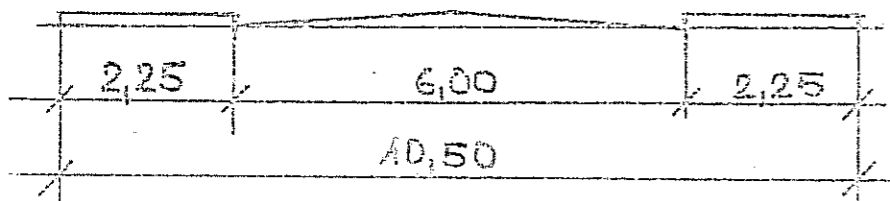
MELCHIORWEG AUSSERHALB DES G.S.G.-GELANDES, LERIGAUWEG,  
NEUE ERSCHLIESSUNGSTRASSE LERIGAUWEG - KASPEROWEG,  
FUSSWEG FAHRBAHN PARKSTR. FUSSWEG + BALTHAGARWEG

IM BEREICH DER G.S.G.



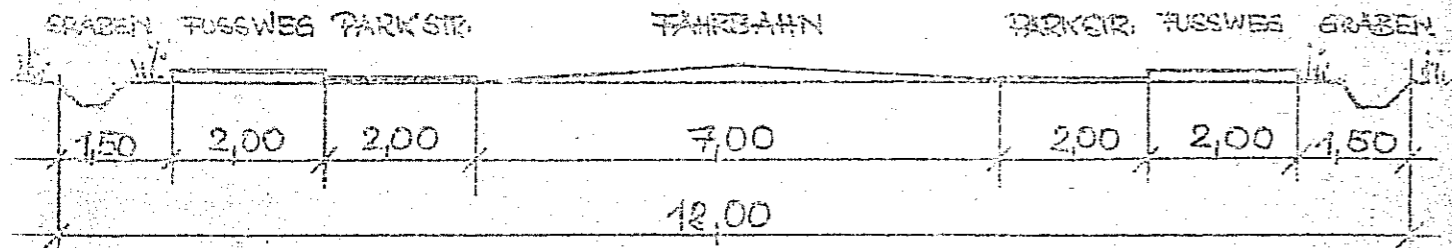
BILLUNGER-WEG + BALTHAGARWEG (IN DEN ANGELEGTEM ABSCHNITTEN)

FUSSWEG FAHRBAHN FUSSWEG

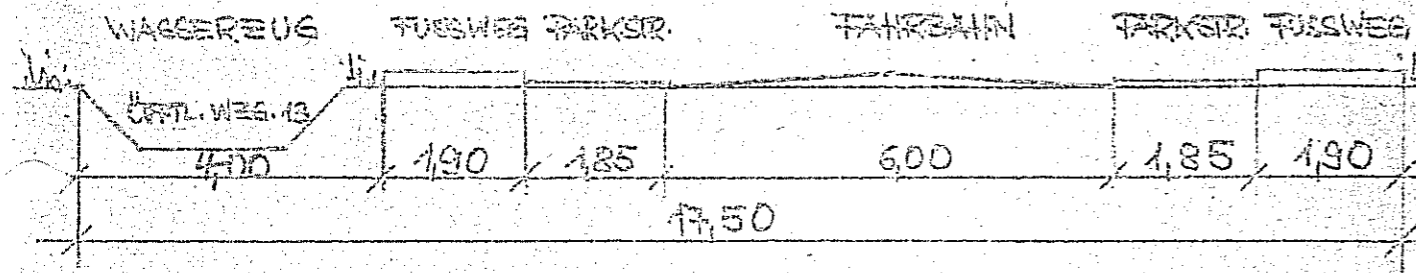


# BERAUNGSPLAN NR. 310 - QUERPROFILE

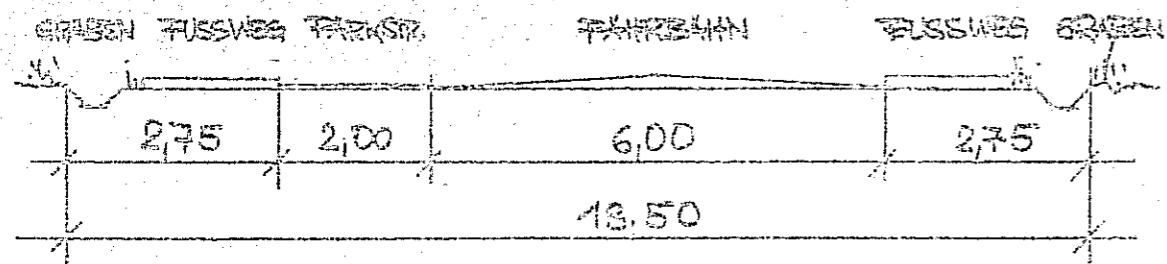
## OSTERKAMPSWEG



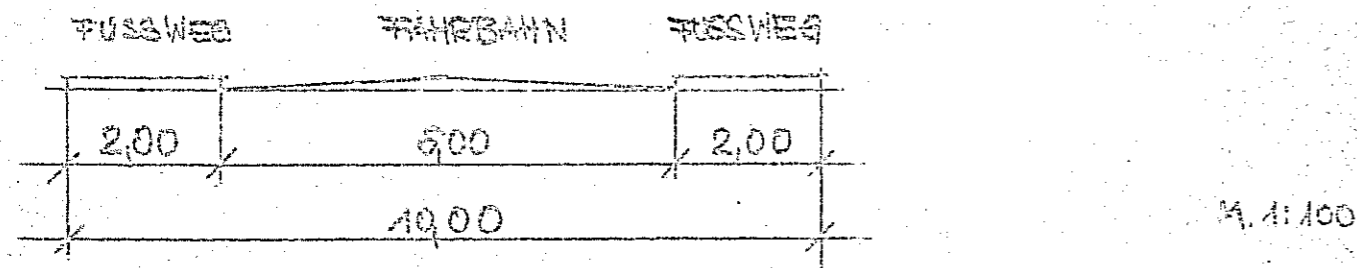
## KÄSPERSWEG



## LÜNTJENWEG



## VERBINDUNG BALTHASARWEG - NEUE ERSCHLIESSUNGSTR.



## STICHWEGE WESTLICH DES BILLUNGER-WEGES

