

S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 311 für eine Fläche im Bereich der Straßen Otterweg und Pfänderweg zwischen Wehdestraße, Nibelungenstraße, Donnerschweer Straße, Dauerkleingärten am Pfänderweg und Bahnlinie Oldenburg - Brake

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 1, 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in den zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 22. April 1974 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 311" ist Bestandteil dieser Satzung.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Sondergebiete (So und So+G)

mit der Zweckbestimmung als Schul- und Sportanlagen.

Das Gebiet So+G wird gleichzeitig festgesetzt als Baugrundstück für den Gemeinbedarf.

a) Zulässig sind:

Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen, die mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes vereinbar sind.

(2) Reines Wohngebiet

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
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 freie Berufe
 - gemäß § 13 BauNVO
4. Nebenanlagen
 - gemäß § 14 BauNVO.

Ausnahmsweise sind Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

(3) 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, kulturelle, 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 - gemäß § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise sind zulässig:

im WA I:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

im WA II:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Gartenbaubetriebe
3. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

§ 3

Das 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 Geschößflächenzahl nicht überschritten werden.

- 3 -

§ 4

Für die Baulandflächen südlich des Pfänderweges und östlich der Wehdestraße wird die Höhenlage der Gebäude mit Erdgeschoßfußbodenhöhe = + 3,40 m NN als Mindesthöhe festgesetzt.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind möglich, soweit die Grundstücke anderweitig gegen Hochwasser geschützt werden.

§ 5

Die Bebauungspläne Nr. 40 B und 155 sowie alle sonstigen Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, werden aufgehoben, soweit deren Bereiche von dieser Satzung überdeckt werden.

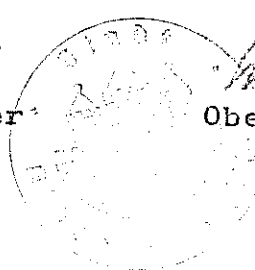
§ 6

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 22. April 1974

Fleinher

Oberbürgermeister



König

Oberstadtdirektor



GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESHAUPTGESETZES
V. 23. JUNI 1940 (BGBl. I S. 341) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 19. Nov. 1974
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
Oldenburg, den 19. Nov. 1974

Im Auftrage:

[Handwritten signature]

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 311

zugleich Erläuterungsbericht zur Änderung Nr. 95
des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ordnen zu können. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig, parallel laufend zum Bebauungsplanverfahren, entsprechend geändert.

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt größtenteils im Landschaftsschutzgebiet. Um den Belangen des Landschaftsschutzes zu dienen, sind für die freien Flächen in der offenen Landschaft südlich des Pfänderweges keine Bauflächen vorgesehen; sie sollen, wie bisher, landwirtschaftlichen Zwecken dienen. Diese Flächen sind gleichzeitig in einer Verordnung zum überwiegenden Teil als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Gleichzeitig soll der Pfänderweg in seiner jetzigen Anlage mit Grünbestand als Landschaftsweg für Fußgänger und Radfahrer erhalten bleiben. Dieser Weg führt weiter über den Feldkamp in Richtung Waterender Weg. Es wurde deshalb auch ein Anbauverbot für den Pfänderweg festgesetzt.

Die Flächen zwischen Otterweg und Pfänderweg sollen durch öffentliche Stichstraßen und private Zuwegungen vom Otterweg aus erschlossen werden. Entsprechend diesen planerischen Überlegungen wird es auch für richtig gehalten, die Erschließungsanlagen - u.a. die Kanalisation - durch den Otterweg zu führen; sie würde hier überschwemmungsfrei liegen.

Im weiteren liegt der Bereich Otterweg, Pfänderweg, Feldkamp in der Schutzzone III A des Wasserwerks Donnerschwee. In dieser Schutzzone ist für geschlossene Wohnsiedlungen der Anschluß an das Schmutzwassernetz dringend erforderlich. Die Herstellungskosten für den Kanal durch den Otterweg betragen ca. 270.000,- DM.

Die Bauflächen wurden entsprechend ihrer vorhandenen Nutzung als Reines, Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet für Schulanlagen ausgewiesen mit GRZ/GFZ von 0,4/0,6; 0,3/0,6 und 0,4/0,8 bei 2 zulässigen Vollgeschossen.

Vorhandene Bäume, u.a. am Otterweg und im Bereich östlich der Wehdestraße, sind größtenteils als zu erhalten festgesetzt.

Bei der Bemessung des Profils für den Otterweg wurde die Möglichkeit, zur gegebenen Zeit öffentliche Parkflächen schaffen zu können, berücksichtigt. Die von den Bewohnern nach der RGAO zu schaffenden Einstellplätze werden hiervon nicht berührt.

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.

Die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes (Erschließung) werden voraussichtlich 2.430.000,- DM betragen.