

S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 318 für Flächen im Bereich
B 75 - Bremer Heerstraße und Rohdenweg

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 (Nds. GVBl. S. 55) in der Neufassung vom 29. September 1967 (Nds. GVBl. S. 383), in der zur Zeit geltenden Fassung 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 am 24. April 1972 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 318" ist Bestandteil dieser Satzung.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Gewerbegebiet

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können;
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
3. Tankstellen;
4. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO;
5. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO;
6. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise sind zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die unter (1) 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.

- 2 -

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

§ 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.

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

§ 4

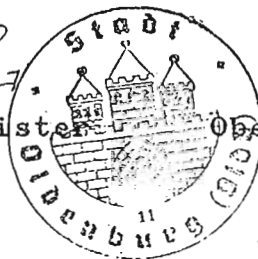
Die nach § 173 Abs. 3 BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBl. T. I, S. 341) in der z. Zt. geltenden Fassung als Bebauungspläne weitergeltenden baurechtlichen Vorschriften - Satzung Nr. 143 betreffend den Nutzungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde Oldenburg in Oldenburg vom 20. Dezember 1935 und Anlage 1 der Bauordnung für die Stadtgemeinde Oldenburg vom 20. Dezember 1935 (Baustufeneinteilung), sowie alle sonstigen Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, werden aufgehoben, soweit deren Bereiche von dieser Satzung überdeckt werden.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg, den 24. April 1972

Fleischer
Oberbürgermeister *Wenz*
Oberstadtdirektor



GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
V. 23. JUNI 1960 (BGBl. T. I, S. 341) GEMÄSS

VERFÜGUNG VOM 13. Sept. 72

DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG

Oldenburg, den 13. Sept. 72
Im Auftrag:



Wenz

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 318

Der Bebauungsplan Nr. 318 wurde aus dem Flächennutzungsplan, dessen Änderung bereits eingeleitet wurde, entwickelt und die Bauflächen entsprechend als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzung des Gewerbegebietes entspricht der bereits eingeleiteten Entwicklung westlich der Bundesstraße 75 in diesem Bereich. Ein wichtiger Faktor gewerblicher Standortwahl ist die gute Einbindung in das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz, die hier gegeben ist. Gleichzeitig sind durch die nahe Bahnlinie Oldenburg - Osnabrück Bahnanschlüsse möglich.

Der Anschluß der Bauflächen an die öffentliche Abwasserkanalisation ist zu gegebener Zeit vorgesehen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes soll über den Scheibenweg und Rohdenweg sowie auf der östlichen Seite der B 75 über eine städtische Erschließungsstraße erfolgen. Entlang der B 75 wurde ein Anbauverbot festgesetzt, um entsprechend den Vorschriften des Fernstraßengesetzes die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

Bezüglich der Bundesstraße 75 wird bemerkt, daß der Bund Träger der Straßenbaulast ist. Es muß damit gerechnet werden, daß die Stadt bezüglich der Anlegung der Linksabbiegespuren Vereinbarungen mit dem Baulastträger nach dem Bundesfernstraßengesetz zu treffen hat. Die Kosten, die der Stadt entstehen können, betragen voraussichtlich für den Ausbau des Rohdenweg/Nebenweges 716.000,-- DM (Grunderwerb, Straßenbau, Beleuchtung, Schmutz- und Regenwasserkanal) und für die übrigen Straßen (Rohdenweg/B 75) 850.000,-- DM (Straßenbau), Hinzu kommen noch Kosten für wasserwirtschaftliche Maßnahmen.

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 Bundesbaugesetz zurückgegriffen.