

## S A T Z U N G

betr. den Bebauungsplan Nr. 320 für einen Bereich zwischen Sandweg und Herrenweg, südöstlich des Verbindungsgleises der Eisenbahnlinien Oldenburg-Osnabrück und Oldenburg-Bremen.

Innerhalb des Planbereiches liegen u. a. die Straßen:  
Sandweg-Südwestseite von Haus Nr. 72 bis 128, Warnsweg,  
Troppauer Straße, Theodor-Dirks-Weg, Brieger Straße, Rosen-  
bohmsweg und Herrenweg-Nordostseite von Haus Nr. 71 bis 125.

-----

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung und § 10 des Bundesbaugesetzes hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 320" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

### § 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als

#### (1) Allgemeines Wohngebiet (WA I)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden 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 - gem. § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
3. Ställe für Kleinsiedlungen als <sup>Hat vorgelegen</sup> Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen <sup>Objekt</sup> Nebenerwerbsstellen

Bez.-Reg. Weser-EMS

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. (3), Ziff. 1, 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

2. Allgemeines Wohngebiet II (WA II)

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 für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t - gem. § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gem. § 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. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. (3), Ziffer 4 und 5, BauNVO sind 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 auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Dies gilt sinngemäß auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher oder sonstiger Anlagen innerhalb des festgesetzten Baugebietes.

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. Die Grund- und Geschößflächenzahlen dürfen dabei nicht überschritten werden.

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

§ 4

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen - Straßen und Wohnwege - sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 bzw. 14 BauNVO nicht zulässig.

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

Zwischen Verkehrsfläche und Garagentor muß der Stauraum mindestens 5,00 m betragen.

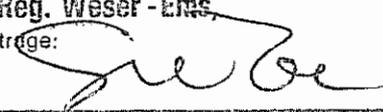
§ 5

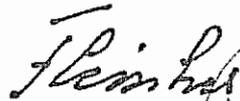
Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft, insbesondere der Bebauungsplan Nr. 80, der von diesem Bebauungsplan überdeckt wird.

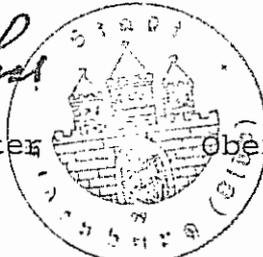
§ 6

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 23.04.1979

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) mit Verfügung vom 13.7.1979 Az. 3097-2110203/320 ~~mit~~ / ohne Auflagen genehmigt worden.  
Oldenburg, den 13.7.1979  
Bez.-Reg. Weser-Ems  
Im Auftrage: 

  
Fleischer  
Oberbürgermeister

  
Wandscher  
Oberstadtdirektor

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 320

### Inhaltsverzeichnis

- I Bisheriger Rechtszustand
- II Anlaß und Ziel der Planung
- III Inhalt des Planes
- IV Infrastruktur
- V Soziale Maßnahmen
- VI Bodenordnung, Grunderwerb und Kosten der Durchführung

### I Bisheriger Rechtszustand

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahre 1960 sind die Grundstücke zwischen dem Sandweg und dem Herrenweg als Kleinsiedlungsflächen dargestellt.

Der Rat der Stadt Oldenburg hat in seiner Sitzung am 12. Febr. 1973 beschlossen, den Flächennutzungsplan für diesen Bereich zu ändern und einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

Für die Troppauer Straße, den Theodor-Dirks-Weg und Teile des Warnsweges besteht der 1957 förmlich festgestellte Bauungs- und Fluchtlinienplan Nr. 80. Dieser Bauungs- und Fluchtlinienplan wird durch den Bebauungsplan Nr. 320 überdeckt und tritt außer Kraft.

### II Anlaß und Ziel der Planung

Die Stadtteilentwicklungspläne Osterburg vom Dezember 1975 und November 1978 (entsprechen nicht § 1 (5) BBauG) und der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan 1975 sehen die Flächen zwischen Sandweg und Herrenweg als Wohnbauflächen vor.

Ein großer Teil des Bebauungsplanbereiches ist bereits mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Diese Bebauung erstreckt sich hauptsächlich beiderseits der vorhandenen Straßen.

Charakteristisch für das ursprünglich als Kleinsiedlungsfläche genutzte Bauland ist die geringe Wohndichte.

Durch die inzwischen abgeschlossene Schmutzwasserkanalisierung wird eine Verdichtung der Bebauung durch Teilung bisher großflächiger Grundstücke und durch Hinterlandbebauung erwartet. Um diese Entwicklung zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan Nr. 320 aufgestellt. Ziel der Planung ist eine lockere Bebauung der Freiflächen mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern.

### III Inhalt des Planes

Die Größe der im Bebauungsplan Nr. 320 ausgewiesenen Bauflächen beträgt ca. 19 ha.

#### Geplante Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches werden als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

In dem inneren Bereich "Allgemeines Wohngebiet I (WA I) sollen mit Rücksicht auf die Wohnruhe u. a. Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen werden.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine Verdichtung in Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung. Bei dem Eisenbahngleis an der Nordwestgrenze des Planbereiches handelt es sich um eine Verbindungsstrecke zwischen den Eisenbahnlinien Oldenburg-Bremen und Oldenburg-Osnabrück. Auf dieser Nebenstrecke verkehren z. Z. nur 2 Züge täglich. Im Bebauungsplan sind daher bis auf eine größere nicht überbaubare Grundstücksfläche entlang der Bahnstrecke keine lärmschützenden Maßnahmen in Form von Wällen und Wänden vorgesehen. Es wird jedoch empfohlen, bei der Errichtung von Wohngebäuden bauliche Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

Die Baugrenzen an den Wohnstraßen betragen in der Regel 5,00 m. In einigen Teilbereichen werden die Baugrenzen vor allem an Südwestseiten von Wohnstraßen auf 3,0 m reduziert. Die dadurch entstehenden Versprünge in den Baugrenzen dienen u. a. der Gestaltung und Gliederung des Straßenraumes, wobei die Vorgärten als Teil des erweiterten Straßenraumes angesehen werden. 3,0 m-Baugrenzen werden am Theodor-Dirks-Weg, am Rosenbohmweg und an der Brieger Straße eingeplant. Diese geringeren Baugrenzen ermöglichen ferner für die hier vorhandenen nicht sehr tiefen Grundstücke eine bessere Ausnutzbarkeit - größere Grenzabstände an den Wohnseiten - .

In einigen Fällen wurden die Baugrenzen auch der bereits vorhandenen Bebauung angepaßt. Die Baugrenzen an den Wohnwegen liegen zwischen 3,0 und 8,0 m. Die Festsetzung der unterschiedlichen Baugrenzen an den öffentlichen Wohnwegen erfolgte aus gestalterischen Gründen und aufgrund der Lage der Grundstücke zu den Himmelsrichtungen.

An den Sammelstraßen Sandweg und Herrenweg wurden, soweit möglich, 7,0 m-Baugrenzen festgesetzt; in Teilbereichen wurde die heute vorhandene Bauflucht aufgenommen.

#### Erschließung

Das Erschließungssystem ist durch die vorhandenen Straßen gegeben.

Der Sandweg und der Herrenweg haben die Bedeutung von anbaufähigen Sammelstraßen. Die Bemessung der ausgewiesenen Verkehrsflächen ermöglicht die Anlegung einer zweispurigen Fahrbahn mit beiderseitigen Rad- und Fußwegen. Die Einplanung der Radwege geschah in erster Linie im Hinblick auf den Schülerverkehr.

Die Erschließung der noch freien, rückwärtigen Grundstücke kann in vielen Fällen durch private Zuwegungen erfolgen.

Größere, zusammenhängende freie Bauflächen werden durch Wohnwege erschlossen. Diese befahrbaren, öffentlichen Wohnwege sind mit einer Wendemöglichkeit nur für Pkw versehen. Die Müllabfuhr wird beispielsweise diese Wohnwege nicht befahren. Die Abfallbehälter müssen daher von den Anwohnern bis an die Stichstraße bzw. Erschließungsstraße gebracht werden.

#### IV Infrastruktur

Eine Buslinie des öffentlichen Personennahverkehrs befährt den Sandweg. Bushaltestellen liegen innerhalb des Planbereiches.

Die Versorgung mit Wasser, elektrischer Energie und Gas ist sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz. In den meisten Straßen ist bereits ein Schmutzwasserkanal vorhanden.

Das Oberflächenwasser soll über Regenwasserkanäle dem Bahndammgraben und dem Hayengraben zugeleitet werden.

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind im wesentlichen an der Bremer Heerstraße und vereinzelt auch am Sandweg angesiedelt.

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 320 gehören zum Einzugsbereich der Grundschule Bremer Heerstraße.

Ein Schulkindergarten befindet sich auf dem Gelände der Grundschule Drielake.

Am Steenkenweg hat die Evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Osterburg einen Spielkreis für Kinder im Vorschulalter eingerichtet.

Die Kinderspielplätze für Kleinkinder sind nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze auf den Baugrundstücken von den Eigentümern anzulegen und zu unterhalten.

Für die größeren Kinder soll im östlich angrenzenden Bebauungsplanbereich Nr. 463 eine öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Bolzplatz ausgewiesen werden.

V Soziale Maßnahmen sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 320 nicht notwendig.

#### VI Bodenordnung, Grunderwerb und Kosten der Durchführung

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb notwendig ist, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden.

Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

Eine Umlegung ist nicht vorgesehen.

Die überschläglich ermittelten Kosten, die bei Durchführung des Bebauungsplanes entstehen, gliedern sich wie folgt:

Sandweg, Herrenweg (Grunderwerb, Straßenbau und Beleuchtung)	ca. 1.632.000,-- D.
Rosenbohmsweg	ca. 247.000,-- D.
Brieger Straße	ca. 270.000,-- D.
Wohnwege	ca. 196.000,-- D.

Die übrigen vorhandenen Wohnstraßen haben heute größtenteils eine befestigte Fahrbahn.

Die Kosten für den auf lange Sicht geplanten Endausbau dieser Straßen betragen, wenn man die zur Zeit geltenden Preise zugrunde legt, ca. 1.912.000,-- DM.

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 1.176.000,-- DM. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann zu gegebener Zeit aus dem städt. Haushalt erwartet werden.

Hat vorgelesen  
Oldenburg, den 13.7.79  
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage





# STADT OLDENBURG (OLDB)

## DER OBERSTADTDIREKTOR

AMT: PLANUNGSAMT

AZ.: 6122.20-320		BEZEICHNUNG DES VORHABENS	
BLATT:		 UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	
MASSTAB: 1:5000		ÄNDERUNG NR. 102 DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND BEBAUUNGSPLAN NR. 320	
BEARBEITET:	DATUM:	GENEHMIGT:	-
GEZEICHNET Schü	DATUM 22.3.78	AMISLEITER	DATUM
GEPRÜFT:	DATUM	DEZERNENT	DATUM
- AMT			DATUM
-AUSSCHUSS - BESCHLUSS			DATUM