S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 327 für den Bereich zwischen der Sandkruger Straße, dem verlängerten Meerweg zwischen Sandkruger Straße und Alter Postweg, dem Meerweg und dem Hesterkamp.

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) in den zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 21. Juni 1976 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 327" 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 und 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 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

Im Bereich WA I sind die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 Ziffer 1 – 6 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.
Im Bereich WA II können ausnahmsweise Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden. Die weiteren Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3, Ziffer 1 – 5 BauNVO sind für den Bereich WA II nicht Bestandteil dieser Satzung.

(2) Allgemeines Wohngebiet WA III

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörendenHandwerksbetriebe
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 nichtstörende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs.(3) Ziff. 5 u. 6. 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 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 oder sonstiger Anlagen, innerhalb der festgesetzten Baugebiete.

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 Geschoßflächenzahl 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.

Bei Anordnung von Garagen in einem Winkel von 30° - 150° zur öffentlichen Verkehrsfläche muß vor den Garagentoren mindestens ein Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.

Dies gilt auch für die Bereiche des Bebauungsplanes, für die an den Verkehrsflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer geringeren Tiefe als 5,00 m festgesetzt sind.

§ 5

Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 6

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 21. Juni 1976

Fleischer
Oberbürgermeister

Wandscher
Oberstadtdirektor

GENEHMIGT
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
IN DER FASSUNG DES ... VOM
18.8.1976 (BGBl. I S. ...)
VERFÜGUNG VOM 24. Januar 1977
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
OLDENBURG, DEN 24. Januar 1977
Im Auftrage:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 327

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um eine städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu ermöglichen und zu ordnen.

Im vorhandenen Flächennutzungsplan liegen die betreffenden Flächen im Außenbereich.

Die in Verfahren befindliche Änderung Nr. 78 des Flächennutzungsplanes stellt eine Gliederung der Bauflächen in Wohnbauflächen und öffentliche Grünflächen dar.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 327 werden diese Flächen als Allgemeine Wohngebiete sowie als öffentliches Grün festgesetzt.

Diese Festsetzungen sind aus den Absichten der Flächennutzungsplanänderung heraus entwickelt:

I. Es soll die Erschließung neuer Wohnbauflächen gesichert werden.

II. Es soll eine städtebaulich geordnete Abgrenzung der Siedlungsfläche von der südlich anschließenden landwirtschaftlichen Fläche gesichert werden.

Zu I. Erschließung von Wohnbauflächen

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 327 besteht östlich des Alten Postweges, südlich des Meerweges sowie am Hesterkamp bereits eine eingeschossige, freistehende Einfamilienhausbebauung.

Die übrigen, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden aus dem "Agrargebiet II" entlassen und einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zugeführt.

Für die Festsetzung des Maßes der Nutzung waren einerseits die günstige Lage und die Nähe zur Bushaltestelle, andererseits die Ausbildung als Siedlungsrand- insbesondere im Hinblick auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Hunte" - bestimmend.

Vorgesehen ist im wesentlichen eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern.

Daraus wurden folgende Festsetzungen abgeleitet:

für das Allgemeine Wohngebiet (WA)
zwischen Alter Postweg, Sandkruger Straße
und Hesterkamp

a) Z = I, GRZ = 0,4, GFZ = 0,4
b) Z = I, GRZ = 0,3, GFZ = 0,3.

für das Allgemeine Wohngebiet (WA)
zwischen Verlängerung Meerweg, Alter Postweg,
Sandkruger Straße

Z = II, GRZ = 0,4, GFZ = 0,6.

Das Gebiet ist bereits durch den Alten Postweg und Hesterkamp (nicht ausgebaut) erschlossen.

Die verkehrstechnisch ungünstige Anbindung des Alten Postweges an die Sandkruger Straße führte zur Ausweisung der Verlängerung des Meerweges bis zur Sandkruger Straße als Verkehrsfläche.

Der Alte Postweg wird von der Sandkruger Straße abgetrennt und di als Haupterschließung des südlichen Wohngebietes.

Die innere Erschließung ist über Stichstraßen und Wohnwege gesichert. Der Ausbau des Hesterkamps ist bis auf eine nördliche Stichstraße mit Wendeplatz als Fuß- und Radwegverbindung geplant.

Die Anbindung an die Bushaltestellen Sandkruger Straße (West) und Meerweg (Nord) sowie an die Kopernikusstraße und an den geplanten Spielplatz Hesterkamp (Süd) ist durch ein Rad- und Fußwegenetz gewährleistet.

Zur Sandkruger Straße hin dient ein ca. 20 m breiter Streifen öffentlichen Grüns als Lärm- und Sichtschutzzone.

Zur Abschirmung des Gewerbegebietes östlich des Hesterkamps (Fa. Wöltje) wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die hier vorhandenen Bäume sollen erhalten bleiben.

Es wird empfohlen, wegen der Nachbarschaft zu den angrenzenden Gewerbegebieten bereits bei der Planung durch Anordnung und Ausrichtung der Gebäude auf den Grundstücken und durch den Einbau von Schallschutzmaßnahmen eventuell auftretenden Störungen vorzubeugen.

Zu II. Abgrenzung der Siedlungsfläche

Der Hesterkamp dient im Hinblick auf die langfristige Entwicklung als Siedlungsgrenze. Der Ausbildung des Siedlungsrandes kommt daher besondere Bedeutung zu.

Unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft wird daher eine Übergangszone vorgesehen. Diese in der Flächennutzungsplanänderung Nr. 78 als Grünstreifen ausgewiesene Zone wird wie folgt gegliedert:

- 22 m tiefes öffentliches Grün
  (landwirtschaftlicher Weg, Baumreihen,
  Rad- und Fußweg)

- 12 m tiefe private Grünzone
  (als nicht überbaubare Grundstücksfläche gesichert)

In dem Grünstreifen eingebunden ist ein Kinderspielplatz.

Der markante Baumbestand am Hesterkamp bleibt erhalten und wird geschützt.

Den Bedürfnissen der Kinder wird durch Ausweisung von

einem Spielplatz am südlichen Hesterkamp und bespielbaren Wohnwegen

in ausreichender Größe Rechnung getragen.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz.

Das Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle und dem Krusenbuscher Wasserzug zum Osternburger Kanal geführt. Später ist die Einleitung in den Kreyenbrücker Wasserzug geplant.

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

Die überschläglich ermittelten Kosten, die durch die Ausführung des Bebauungsplanes entstehen, gliedern sich wie folgt:

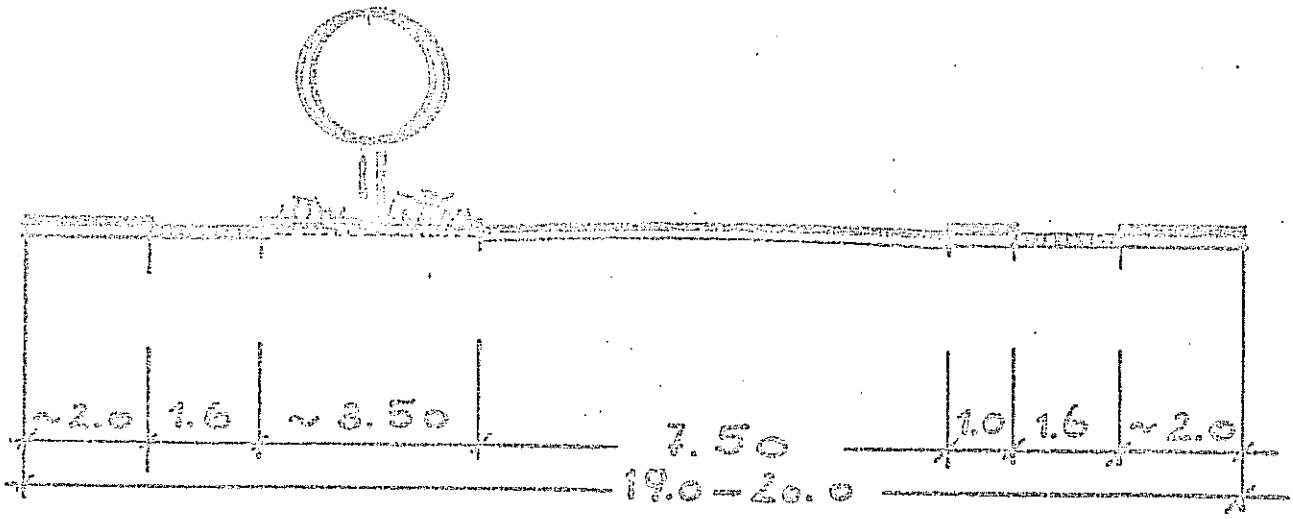
Geplante Erschließungsstraßen (Grunderwerb, Straßenbau, Beleuchtung Kanalisation und Wasserversorgung)	ca.	1.579.000,-- DM
Öffentliche Grünflächen und Kinderspielplätze	ca.	599.000,-- DM
Hesterkamp - Stichstraße -	ca.	151.000,-- DM
Hesterkamp - Fuß=u. Radwegverbindung	ca.	282.000,-- DM
Alter Postweg (Endausbau)	ca.	385.000,-- DM
Aufweitung Sandkruger Straße	ca.	142.000,-- DM
Vorflut Meerweg	ca.	44.000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

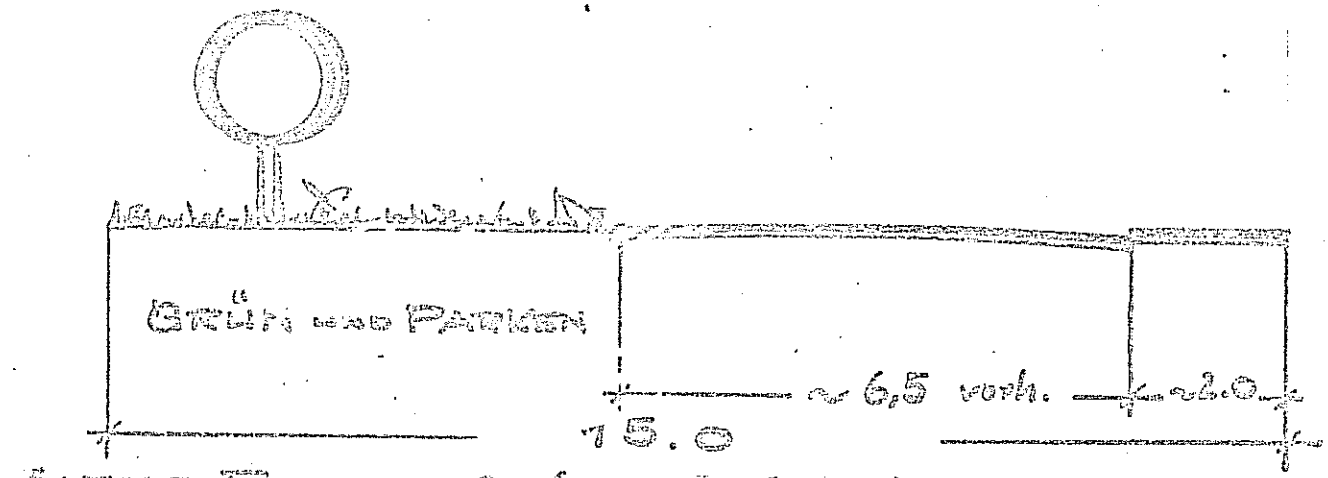
Der von der Stadt zu tragende Anteil der oben genannten Kosten beträgt ca. 965.000,-- DM.

QUERPROFILE ZU BEBAUUNGSPLAN 327

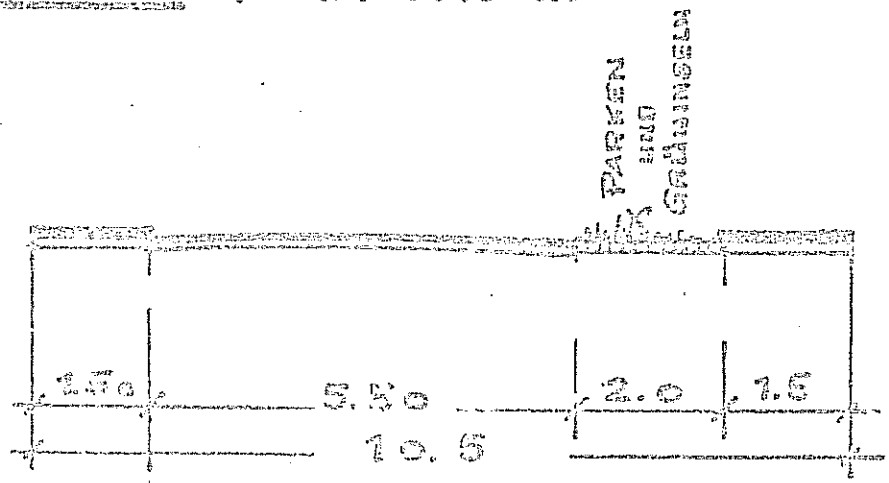
VORSCHLAG! KEINE FESTSETZUNGEN



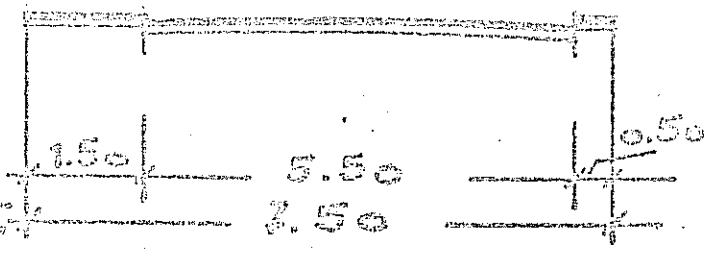
SANDKRUGER STR. VORHANDEN



ALTER POSTWEG (VORH. 15.0 m)



HAUPTERSCHLIESSUNGSSTR.



NEBENERSCHLIESSUNGS-STR.

29.11.75