

## Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

über den Bebauungsplan Nr. 348 I für Flächen zwischen dem Wildenlohdsdamm und den bebauten Grundstücken am Olmsweg von dem Grundstück Wildenlohdsdamm Nr. 47 bis 121. Es handelt sich im wesentlichen um die Flurstücke 759/10 und 550/77 der Flur 8, Gemarkung Eversten, sowie um die rückwärtigen Teile der Grundstücke am Olmsweg.

-----

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

### § 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 348 I" 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

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 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. Gartenbaubetriebe,
2. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. (3) Ziff. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

- 2 -

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 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 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.

§ 4

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 bzw. 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

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

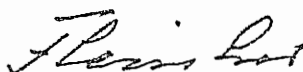
§ 5

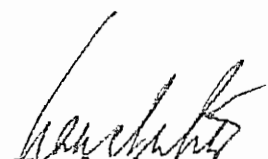
Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft; insbesondere der Teil des Bebauungsplanes Nr. 348, der von diesem Bebauungsplan überdeckt wird.

§ 6

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), 19. Februar 1979

  
Fleischer  
Oberbürgermeister

  
Wandscher  
Oberstadtdirektor

*L. Wandscher!*

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 348 I

- Flächen zwischen Wildenlohsdamm und den bebauten Grundstücken  
am Olmsweg -

### 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

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 348 I sind im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg nicht als Bauflächen dargestellt.

Der nördliche Teil des Planbereiches ist in dem seit 1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 348 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Der Rat der Stadt hat am 16.01.1978 beschlossen, den Flächennutzungsplan für Flächen östlich des Wildenlohsdammes zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 348 I aufzustellen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 348 treten, soweit sie von dem vorliegenden Bebauungsplan überdeckt werden, außer Kraft.

Der Bebauungsplanbereich Nr. 348 I liegt am Rande des Stadtgebietes. Die westliche Begrenzung des Wildenlohsdammes ist die Grenze zwischen der Stadt Oldenburg und der Gemeinde Bad Zwischenahn.

Die bebauten Grundstücke auf der Westseite des Wildenlohsdammes sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Zwischenahn als Wohnbauflächen dargestellt.

#### II. Anlaß und Ziel der Planung

Aufgrund der hier inzwischen erfolgten Entwicklung - u.a. Bebauung auf dem Gebiet der Gemeinde Bad Zwischenahn - soll die keilförmige, bisher gärtnerisch genutzte Fläche südlich des Hauses Wildenlohsdamm Nr. 121 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die im Mittel nur etwa 50 m breite Fläche am Wildenlohsdamm ist bereits von allen Seiten von einer Wohnbebauung umgeben, so daß eine Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr sinnvoll ist.

### III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 2,07 ha. Die Fläche gliedert sich in:

	<u>Grundstücks-</u> <u>fläche in qm</u>	<u>Geschoßfläche</u> <u>in qm</u>
1. Bauflächen		
Allgemeines Wohngebiet		
- WA -	ca. 15.600 qm	ca. 6.200 qm
2. Verkehrsflächen	ca. 5.100 qm	

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht, innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eine lockere Wohnbebauung mit 1- bzw. 2-Familienhäusern.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt zum Wildenlohsdamm. Die schöne vorhandene Wallhecke entlang des Wildenlohsdammes soll erhalten werden. Sie befindet sich innerhalb des im Bebauungsplan dargestellten 4 m breiten Geländestreifens, für den Festsetzungen gemäß BBauG § 9 Nr. 25 a und b getroffen wurden (Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern). Um die notwendigen Grundstückszufahrten anlegen zu können, wird die Wallhecke an einigen Stellen unterbrochen. Die Zuwegungen zu den Grundstücken sind jedoch nur an den dafür bezeichneten Stellen zulässig.

Die Wallhecke ist mitbestimmend für das hier vorhandene Landschaftsbild. Sie bildet darüber hinaus für die neu entstehender Wohngrundstücke eine sinnvolle Abschirmung zum Wildenlohsdamm. Für das südlich angrenzende Grundstück - Flurstück 550/77 - werden ebenfalls Anzahl und Lage der Zuwegungen festgesetzt. Es sind 2 Zuwegungen zulässig. Die Lage ist in der Planzeichnung dargestellt. Durch die Beschränkung der Anzahl der Zuwegungen soll erreicht werden, daß die Abpflanzung - vorh. Hecke - nur an den unbedingt erforderlichen Stellen unterbrochen wird.

Das im Bebauungsplan Nr. 348 festgesetzte Zufahrtsverbot zum Wildenlohsdamm für die Grundstücke Olmsweg 10 a und Wildenlohsdamm 121 wird dahingehend geändert, daß nunmehr für die genannten Grundstücke jeweils eine Zuwegung zulässig ist.

Bei einem weiteren Ausbau des Wildenlohsdammes sind die vorhandenen Bäume auf der Ostseite unbedingt zu erhalten. Hinter der Baumreihe wurde inzwischen ein Fuß- und Radweg angelegt. Das vorgeschlagene Querprofil für den Wildenlohsdamm sieht, bedingt durch die Lage der Bäume, auch eine Verbreiterung der Verkehrsfläche nach Westen vor. Dieser langfristig geplante Ausbau macht auf der Zwischenahner Seite die Abtretung eines schmalen Geländestreifens erforderlich. Diese Verbreiterung kann nicht in dem vorliegenden Bebauungsplan von der Stadt festgesetzt werden. Eine entsprechende Festsetzung müßte zu gegebener Zeit von der Gemeinde Bad Zwischenahn vorgenommen werden.

### IV. Infrastruktur

Über den Wildenlohsdamm ist die Anbindung der Bauflächen an das städtische Straßennetz gegeben.

Der öffentliche Personennahverkehr befährt die Bloherfelder Straße. Im Bereich Wildenlohsdamm/Olmsweg befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle.

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz. Es ist beabsichtigt, im Wildenlohsdamm einen Schmutzwasserkanal zu verlegen. Damit wird auch für die bereits bebauten Grundstücke auf dem Gebiet der Gemeinde Bad Zwischenahn eine Anschlußmöglichkeit an einen Abwasserkanal geschaffen. Eine Baufirma, die einen Teil der neuen Baufläche am Wildenlohsdamm bebauen möchte, plant für ihr Grundstück bis zum Bau der Kanalisation einen vorübergehenden Anschluß an den Schmutzwasserkanal im Olmsweg. An diesen Anschluß können, falls erforderlich, auch die südlich und nördlich angrenzenden Grundstücke angeschlossen werden.

Das Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle und öffentliche Wasserzüge abgeleitet.

Grundlage für die Schmutzwasserkanalisation und Oberflächenentwässerung sind der Generalentwässerungsplan Teil A: Abwasserbeseitigung und Teil B: Oberflächenentwässerung.

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind an der Bloherfelder Straße vorhanden.

Der Planbereich gehört zum Einzugsbereich des Schulzentrums Eversten und der Grundschule Schramperweg.

Die dreiecksförmige Fläche zwischen Olmsweg, Führenweg und Sommerweg dient den Kindern als öffentlicher Spielplatz. Weitere Spielmöglichkeiten befinden sich bei der Schule Schramperweg. Spielplätze für Kleinkinder sind nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze auf den Baugrundstücken von den Eigentümern anzulegen und zu unterhalten.

V. Soziale Maßnahmen sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 348 I nicht notwendig.

VI. Bodenordnung, Grunderwerb und Kosten der Durchführung

Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb getätigt werden muß, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen. Die überschläglich ermittelten Kosten, die bei Durchführung des Bebauungsplanes entstehen, gliedern sich wie folgt:

Schmutzwasserkanal im Wildenlohsdamm (510 m) ca. 178.000,-- DM

Regenwasserkanal im Wildenlohsdamm ca. 135.000,-- DM

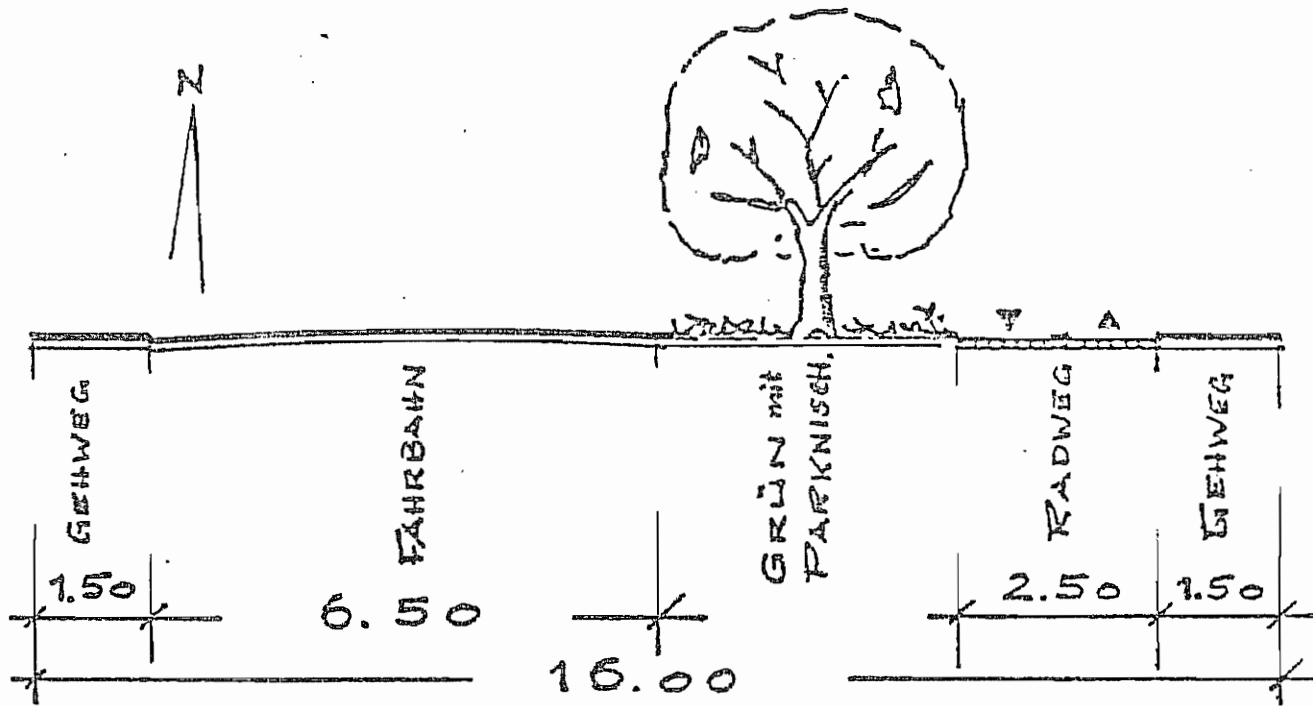
Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 188.000,-- DM. Die Stadt beabsichtigt, mit der Gemeinde Bad Zwischenahn eine Vereinbarung über eine Kostenbeteiligung zu treffen.

Für den auf der Ostseite des Wildenlohsdammes angelegten Fuß- und Radweg wurde bereits eine solche Vereinbarung geschlossen. Bei einer Beteiligung der Nachbargemeinde an den Kosten verringert sich der städtische Anteil.

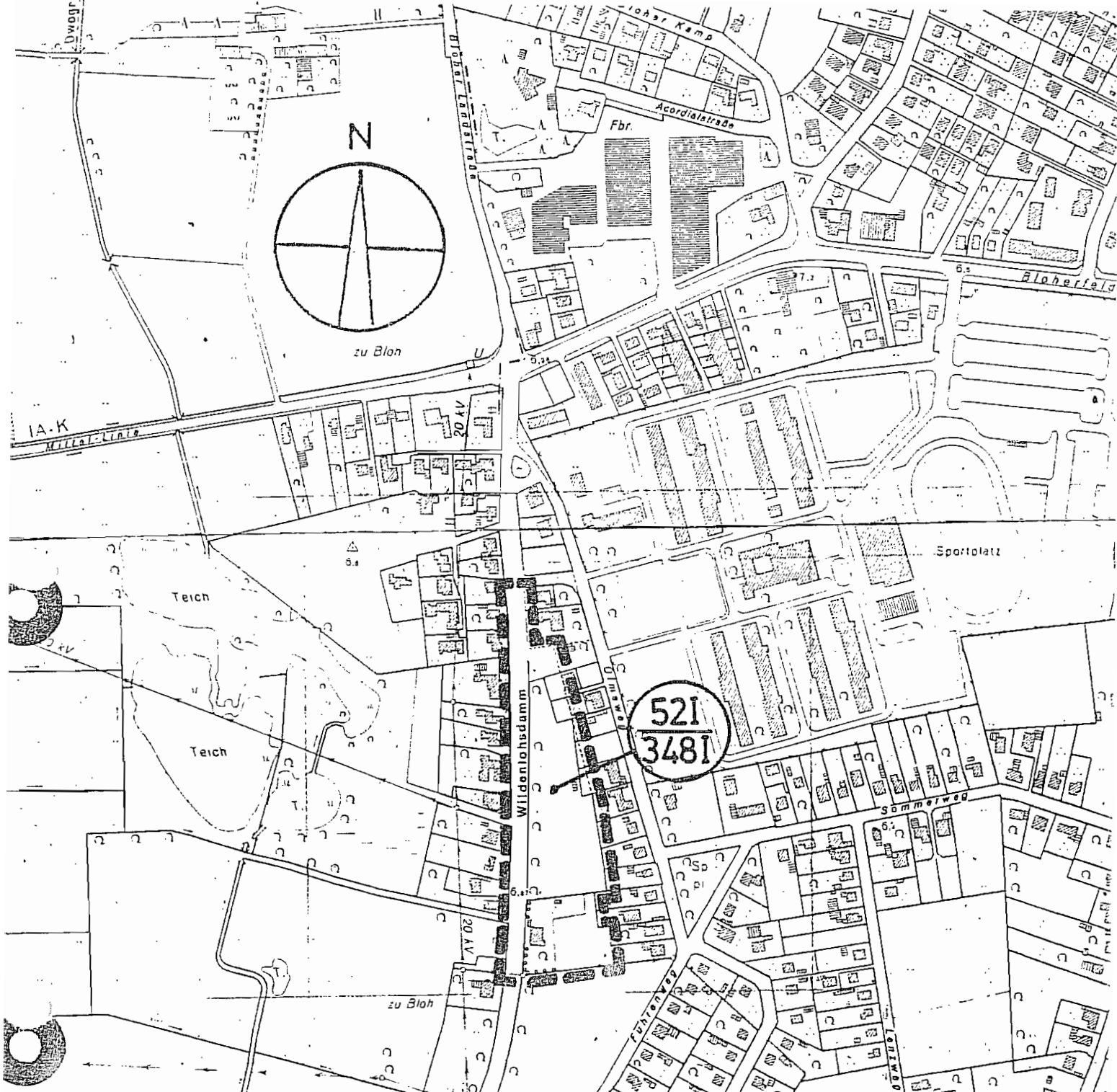
Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann zu gegebener Zeit aus dem städtischen Haushalt erwartet werden.

QUERPROFIL ZUM BEB'PLAN NR. 348 I  
(VORSCHLAG! KEINE FESTSETZUNGEN)



WILDENLOHSDAMM

19. 4. 78 K.



# STADT OLDENBURG (OLDB)

## DER OBERSTADTDIREKTOR

### AMT: PLANUNGSAMT

AZ.:	BEZEICHNUNG DES VORHABENS		
BLATT:	--- UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES		
MASSTAB: 1:5000	ÄNDERUNG NR. 52 I DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND BEBAUUNGSPLANBEREICH NR. 3481		
BEARBEITET: <i>le</i>	DATUM: 25. 10. 78	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET:	DATUM:	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
	- AMT:		DATUM: