

## S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 353 für Flächen östlich der Bundesstraße 69, in einer Tiefe von ca. 300 m im Bereich der Straßen Haseler Weg, Ekerstraße und Harmsweg

-----

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 zuletzt 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. 353" 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 BauNVO, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

Für das Gewerbegebiet gelten die Planungsrichtpegel (Lärmimmissionsgrenzwerte) von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) gemäß DIN 18005 vom Mai 1971.

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Stellplätze und Garagen - gemäß § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

- 2 -

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.

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

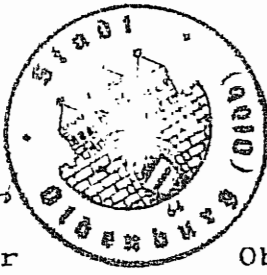
Die nach § 173 Abs. 3 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. T. I, S. 341) in der zur Zeit geltenden Fassung als Bebauungspläne weitergeltenden planungsrechtlichen Vorschriften - Satzung Nr. 143 betr. den Nutzungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde Oldenburg (Oldb) vom 20. 12. 1935 und Anlage 1 der Bauordnung für die Stadtgemeinde Oldenburg (Oldb) vom 20. 12. 1935 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 (Oldb), den 24. April 1972

*Fleischer*  
Oberbürgermeister



*[Signature]*  
Oberstadtdirektor

GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES  
V. 23. JUNI 1970 (BGBl. I S. 341) GEMÄSS  
VERFÜGUNG VOM 30. Jan 1973  
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.  
VERW. BEZIRKS OLDENBURG  
Oldenburg, den 30. Jan 1973



Im Auftrage

*[Signature]*

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 353

zugleich Erläuterungsbericht zur Änderung Nr. 39 des

### Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 353 wurde aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung einer gewerblichen Nutzung östlich der B 69 ordnen zu können. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplanverfahren entsprechend geändert. Die Festsetzung des Gewerbegebietes entspricht der bereits eingeleiteten Entwicklung westlich der B 69, gegenüberliegend.

Die Erschließung des Gewerbegebietes soll über den Haseler Weg und die Straße Am Dreieck erfolgen. Weitere Zufahrten sind nicht vorgesehen; sie beeinträchtigen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an dieser freien Strecke.

Die Anlegung von öffentlichen Parkflächen wurde bei der Bemessung des Straßenprofils berücksichtigt. Die von den Bewohnern nach der Reichsgaragenordnung zu schaffenden Einstellplätze bzw. Garagen werden hiervon nicht berührt.

Bezüglich der Bundesstraße 69 wird bemerkt, daß der Bund Träger der Straßenbaulast ist. Es muß jedoch damit gerechnet werden, daß die Stadt bezüglich der Anlegung der Linksabbiegerspuren Vereinbarungen mit dem Baulastträger nach dem Bundesfernstraßengesetz zu treffen hat.

Die Festsetzung einer Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dient dem Immissionsschutz und der Erhaltung typischer Landschaftsmerkmale in dieser Gegend. 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 Erschließung des Gewerbegebietes belaufen sich auf 2.107.550,-- DM (Grunderwerb, Haseler Weg, Nebenweg und Straße Am Dreieck, Straßenbau, Abbiegespurgen Wilhelmshavener Heerstraße, Beleuchtung, Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanal, Wasserhauptleitung).

Die Erschließung vom Haseler Weg soll in Kürze erfolgen.

Auf die Verordnung zum Schutze der Wallhecken vom 29. 11. 1935 wird hingewiesen.