

S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 368 für einen Bereich an der Hauptstraße zwischen Umgehungsstraße / Hundsmühler Straße / Edewechter Landstraße / Eichenstraße und Tonkuhle

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Neufassung vom 27. Oktober 1971 (Nds. GVBl. S. 321) in der z. Zt. 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 (Oldb) am 5. November 1973 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 368" ist Bestandteil dieser Satzung.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Reines Wohngebiet

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Lastkraftwagen und Omnibussen - gemäß § 12 BauNVO;
3. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO.

Ausnahmsweise sind Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

(2) Allgemeines Wohngebiet

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende 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.

b) Ausnahmsweise sind zulässig:

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.

(3) Mischgebiet

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge
9. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO.

Die Ausnahmebestimmungen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(4) Außer den unter (1), (2) und (3) genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Ausnahmsweise sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

(5) Die unter (1), (2), (3) und (4) 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 -

§ 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 Geschößflächenzahl nicht überschritten wird.

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

Diese Ausnahme gilt nur für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebiete.

§ 4

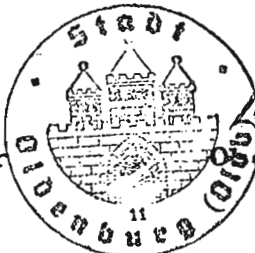
Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft; insbesondere die Teile der Bebauungspläne Nr. 214, 28, 159 und 123, die von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 5. November 1973

Flein
Oberbürgermeister



Kaack
Oberstadtdirektor



GENEHMIGT
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
V. 23. JUNI 1960 (BGBl. I. S. 341) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 20.3.74
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
Oldenburg, den 20.3.74

Im Auftrag

M. W. K.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 368

Der Bebauungsplan Nr. 368 wurde aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ordnen. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Beiderseits der Hauptstraße wird ein Mischgebiet festgesetzt, begründet durch die günstige Verkehrslage und wie es auch in der Satzung Nr. 143 bereits ausgewiesen war.

In den übrigen Gebieten hat sich ein geschlossenes Wohnviertel entwickelt. Es wird für richtig gehalten, diese Struktur durch Festsetzungen von Reinen und Allgemeinen Wohngebieten zu erhalten.

Bei der günstigen zentralen Lage des Gebietes ist eine Verdichtung der Bebauung sinnvoll und soll deshalb ermöglicht werden. Die Verdichtung ist jedoch in einer solchen Weise gedacht, daß die vorhandene Bebauung im Zuge der Entwicklung bzw. Erneuerung nicht gestört wird. Es ist deshalb an bestimmten Straßenzügen mit alter Bausubstanz die Bebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden zulässig, während in eingeschossigen Einfamilienhausbereichen die Verdichtung durch Errichtung weiterer eingeschossiger Wohngebäude auf größeren Grundstücken möglich sein soll. (GRZ/GFZ = 0,4/0,5 bis 0,4/1,1).

Nach dem Generalverkehrsplan gehört die Hauptstraße zu den Hauptverkehrsstraßen; sie wurde als 4-spurige Fahrbahn bemessen. Die öffentlichen Parkflächen wurden in parallel zur Fahrbahn verlaufenden Parkspuren nachgewiesen. Neben den Parkspuren ist jeweils ein Rad- und Fußweg vorgesehen.

Die Straßenquerschnitte der übrigen Straßen sind der zulässigen Nutzung angepaßt; wodurch zu gegebener Zeit Straßenverbreiterungen ausgelöst werden können.

Für die Hauptstraße ist der Ausbau in absehbarer Zeit geplant. Die Kosten für den Ausbau der Hauptstraße (Eichenstraße bis Umgehungsstraße) betragen voraussichtlich 1,6 Mill. DM; etwa die Hälfte dieser Kosten trägt der Bund. Die Kosten für die übrigen Straßen wurden nicht ermittelt, da ein Ausbau noch nicht beabsichtigt ist.

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.

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt durch Trennsystem.