

S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 375 für Flächen im Bereich zwischen der neuen Bundesstraße 69, Langenweg, B 69 und Weidenmoorstraße einschließlich angrenzender Grundstücke

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Neufassung vom 29. September 1967 (Nds. GVBl. S. 383), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 1970 (Nds. GVBl. S. 237), 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. April 1971 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 375" 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, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können;
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.

+))

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.

+) Im Gewerbegebiet GE I gelten Planungsrichtpegel (Lärmimmissionsgrenzwerte) von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB A() gemäß DIN 18005 vom Mai 1971.
(Lt. Genehmigungsvfg. der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.4.1972.)

(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
5. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 Ziff. 4, 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 und sonstiger Anlagen innerhalb des festgesetzten Baugebietes.

Bei der Anwendung dieser Bestimmung dürfen nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

§ 5

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 Geschosflächenzahl nicht überschritten werden.

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

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 375

Der Bebauungsplan Nr. 375 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entsprechend als Gewerbegebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung des Gewerbegebietes entspricht der bereits eingeleiteten Entwicklung westlich der Bundesstraße 69 in diesem Bereich.

Der Anschluß der Bauflächen an die öffentliche Abwasserkanalisation ist zu gegebener Zeit vorgesehen.

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.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen betragen:

im Gebiet WA: 0,4 / 0,3
im Gebiet GE: 0,8 / 1,0.

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Gewerbebetriebe nach § 2 dieser Satzung sind in besonderem Maße in den Grenzzonen die Immissionswerte der TA. Lärm und TA. Luft zu beachten. Maßgeblich sind die Immissionsrichtwerte am Immissionsort.

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 den Ausbau der Straßen Muttonpottsweg, Stubbenweg und Stichstraße (Grunderwerb, Straßenbau und Beleuchtung) betragen 940.000,-- DM; davon trägt die Stadt 10 %.

Die Kosten für den Schmutz- und Regenwasserkanal im Stubbenweg und Muttonpottsweg betragen 400.000,-- DM; davon trägt die Stadt 235.000,-- DM.

Die Kosten für den Schmutzwasserkanal in der Weißenmoorstraße betragen 130.000,-- DM; davon trägt die Stadt 107.000,-- DM.

Der städtische Anteil an den Kanalbaukosten ist deshalb so hoch, weil der Schmutzwasserkanal als Hauptsammler gebaut wird.

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 Höhe der Kosten, die der Stadt entstehen können, kann z. Zt. nicht ermittelt werden.