

## S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 377 für den Bereich zwischen Feldstraße, Wanderweg entlang der Südwestgrenze des Flurstücks 3247/33, Flur 2, Gemarkung Oldenburg, Bürgerbusch und den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Scheideweg Haus Nr. 153 bis 177

-----

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 29. September 1967 (Nds. GVBl. S. 383) und des Gesetzes vom 26. April 1968 (Nds. GVBl. S. 69) in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. T. I, S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. T. I, S. 429) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 17. Mai 1968 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Der Plan der Satzung "Bebauungsplan Nr. 377" ist Bestandteil dieser Satzung.  
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf dem Plan festgesetzt.

### § 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als

#### (1) Reines Wohngebiet

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
3. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Lastkraftwagen und Omnibussen.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Läden
2. nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

#### (2) Allgemeines Wohngebiet

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. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
5. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nichtstörende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 Ziff. 5 und 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

- (3) Außer den unter (1) und (2) 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
- (4) Die unter (1), (2) und (3) 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 des festgesetzten Baugebietes.

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

### § 3

Maß und Bauweise der baulichen Nutzung ergeben sich aus den Festsetzungen des Planes.

#### 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

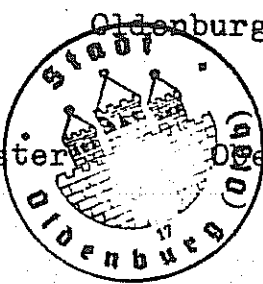
Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft, insbesondere der Bebauungs- und Fluchtlinienplan Nr. 121.

### § 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg, 17. 5. 1968

*Fleischer*  
Oberbürgermeister



*[Signature]*  
Oberstadtdirektor

*[Signature]*

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 377

Der Bebauungs- und Fluchtlinienplan Nr. 121 wurde aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan ersetzt, um die Bauleitplanung der erkennbaren Entwicklung anzupassen.

Die festgesetzten Stichstraßen ermöglichen Erschließungsabschnitte, die von Nachbargrundstücken unabhängig sind.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung und der Lage des Baugebietes am Bürgerbusch wurde das Bauland als "Allgemeines und Reines Wohngebiet" festgesetzt.

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen sind ausgewiesen. Die von den Bauherren nach der RGaO zu schaffenden Einstellplätze oder Garagen werden hiervon nicht berührt.

Soweit zur Durchführung dieses Planes Geländeerwerb erforderlich ist, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem BBauG zurückgegriffen.

Eine Bebauung der rückwärtigen Baugebietsflächen ist erst zulässig, wenn die Erschließung, insbesondere der Anschluß an das städtische Kanalnetz gesichert ist.