

## S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 381 für die Flurstücke 502/50, 528/50, 853/50 und 905/50 (Rennplatzstraße Haus Nr. 39 - 51), Teilfläche des Flurstücks 851/47 sowie Flurstück 298/46, Flur 20, Gemarkung Ohmstede (Mühlenhofsweg Haus Nr. 29)

---

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung und der §§ 1, 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I, S. 341) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 24. 6. 1968 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Der Plan der Satzung "Bebauungsplan Nr. 381" ist Bestandteil dieser Satzung.  
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf dem Plan festgesetzt.

### § 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

#### (1) 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. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
5. Stellplätze und Garagen nur 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 Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe.

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

(2) Außer den unter (1) 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.

- (3) 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.

Das gilt sinngemäß auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher oder sonstiger Anlagen.

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 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.

§ 4

Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg, 24. 6. 1968

*Fleischer*

Oberbürgermeister

*Rum*

Oberstadtdirektor

GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES  
V. 23. JUNI 1940 (BGBl. I. S. 341) GEMÄSS  
VERFÜGUNG VOM 4. 10. 1968  
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.  
VERW. BEZIRKS OLDENBURG  
Oldenburg, den 4. 10. 1968

Im Auftrage:

*A. - H. - J. - S. - W. - K.*

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 381

Der Bebauungsplan Nr. 381 wird aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig neben dem Bebauungsplanverfahren geändert.

Entsprechend der erkennbaren Nutzung wird das Baugebiet als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Parkmöglichkeiten sind bei der Profilbemessung der Verkehrsflächen berücksichtigt.

Die von den Bewohnern nach der RGAO zu schaffenden Einstellplätze oder Garagen werden hiervon nicht berührt.

Das Abwasser soll in das städtische Kanalnetz eingeleitet werden. Das Oberflächenwasser wird durch Grenzgräben und Regenwasserkanal gesammelt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das städtische Wasserleitungsnetz.

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplans Grunderwerb notwendig wird, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem BBauG zurückgegriffen.

Es ist vorgesehen, mit dem Siedlungsträger einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

Ergänzung gem. Hinweis der Genehmigungsverfügung:

Der Erschließungsaufwand gemäß § 127 ff BBauG beträgt 118.300 DM, davon trägt die Stadt 10 %.

Die Kanalbaukosten in Höhe von 69.000,-- DM trägt der Unternehmer.