

S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 385 für ein Gelände im Bereich zwischen Mühlenhofsweg, Etzhorner Weg und Rennplatzstraße und Flurstück 1286/83, Flur 21, Gemarkung Ohmstede

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 26. April 1968 (Nds. GVBl. S. 69) 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 24. April 1970 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 385" ist Bestandteil dieser Satzung.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung 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. 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 die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben - gemäß § 13 BauNVO -
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 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.

(2) 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 die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben - gemäß § 13 BauNVO;
4. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise sind zulässig:

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

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 oder 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 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.

- 3 -

§ 4

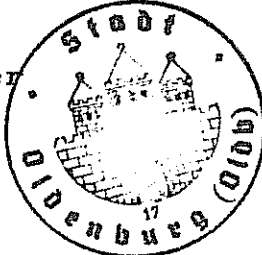
Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 24. April 1970

Flessner
Oberbürgermeister



Wenz
Oberstadtdirektor

GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
V. 23. JUNI 1940 (BGBl. T. I, S. 341) GEMÄSS

VERFÜGUNG VOM 29. Juni 1970

DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG

Oldenburg, den 29. Juni 1970

Im Auftrage
gez. *Ortloff*

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 385

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Flächen des Planbereiches sind dort zum Teil als Wohnfläche und zum Teil als Kleinsiedlungsfläche dargestellt.

Die Festsetzung der Baufläche als Allgemeines Wohngebiet und Reines Wohngebiet erfolgt entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung und der erkennbaren Entwicklung.

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.

Ein Teil der Einstellplätze bzw. Garagen ist als Gemeinschaftsanlagen vorgesehen.

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird in das städtische Kanalnetz eingeleitet.

Das Oberflächenwasser wird durch offene Grenzgräben und durch Regenwasserkanäle gesammelt und dem öffentlichen Wasserzug Nr. 7 zugeführt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das städt. Wasserleitungsnetz.

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 innere Erschließung des Baugebietes werden voraussichtlich ca. 198.200,-- DM betragen. (Erschließungsbeiträge gem. § 127 ff. BBauG., Kanalbeiträge und Kosten, Wasserhauptleitung.)

Davon beträgt der Anteil der Gemeinde (Stadt) voraussichtlich 46.150,-- DM.

Die Kostenermittlung für den Ausbau der übrigen Verkehrsflächen ist nicht durchgeführt worden, da nur Teilflächen berührt werden.