

S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 388 für Flächen im Bereich der Straßen Quendelstraße, Neißer Straße, Ginsterweg, Siebenbürger Straße zwischen Rauhehorst und Mittelweg sowie der Straße Rauhehorst zwischen Siebenbürger Straße und Tondernstraße

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 (Nds. GVBl. S. 55) in der Neufassung vom 29. September 1967 (Nds. GVBl. S. 383), in der z. Z. 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 12. Februar 1973 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 388" ist Bestandteil dieser Satzung.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

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
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
5. Tankstellen.

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

Die 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

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.

§ 4

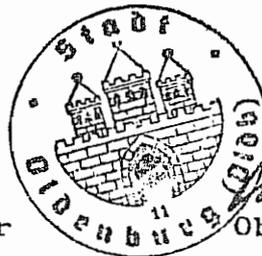
Die nach § 173 Abs. 3 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. T. I, S. 341) in der z. Z. geltenden Fassung als Bebauungspläne weitergeltenden planungsrechtlichen Vorschriften - Satzung Nr. 143 betr. den Nutzungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde Oldenburg (Oldb) vom 20. 12. 1935 und Anlage 1 der Bauordnung für die Stadtgemeinde Oldenburg vom 20. 12. 1935, die Bebauungspläne Nr. 132, 145, 213, 370 und 418 sowie alle sonstigen Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, werden aufgehoben, soweit deren Bereiche von dieser Satzung überdeckt werden.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 12. Februar 1973

Flassher
Oberbürgermeister



Murhardt
Oberstadtdirektor

GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
V. 23. JUNI 1960 (BGBl. T. I, S. 341) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 28. Okt. 74
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG

Oldenburg, den 28. Okt. 74

Im Auftrage:



[Handwritten signature]

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 388

zugleich Erläuterungsbericht zur Änderung Nr. 93
des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ordnen zu können.

Der Flächennutzungsplan, der dieses Gebiet als Kleinsiedlungsfläche ausweist, wird entsprechend dem Bebauungsplan geändert durch Darstellung von Wohnbauflächen. Diese Änderung entspricht der vorhandenen Nutzung. Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung erfaßt auch angrenzende Gebiete mit der gleichen vorhandenen Nutzung.

Die Erschließungsanlagen in dem Bebauungsplanbereich sind im wesentlichen bereits vorhanden. Bei der Bemessung des Profils der Straßen wurde die Möglichkeit, zu gegebener Zeit öffentliche Parkflächen anlegen zu können, berücksichtigt. Die von den Bewohnern nach der Reichsgaragenordnung anzulegenden Stellplätze bzw. Garagen werden hiervon nicht berührt.

Die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen; entsprechend wurde auch das Maß der baulichen Nutzung in dem Allgemeinen Wohngebiet gemäß der vorhandenen und erkennbaren Entwicklung mit GRZ 0,4 / GFZ 0,8 und Zahl der Vollgeschosse II ausgewiesen, bzw. GRZ 0,43 / GFZ 0,5 / Z = I.

Der Anschluß der Bauflächen an die öffentliche Abwasserkanalisation ist vorgesehen.

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 Durchführung des Bebauungsplanes betragen voraussichtlich 2.900.000,-- DM (Straßenbau, Schmutzwasserkanalisation, Oberflächenentwässerung).

Es wird auf das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.3.1971 hingewiesen. Danach werden in der Umgebung von Flugplätzen Lärmschutzbereiche festgesetzt, in denen der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel 67 dB (A) übersteigt. Dieser Lärmschutzbereich wird in die Schutzzone 1 und die Schutzzone 2 gegliedert. Die Schutzzone 1 umfaßt das Gebiet, in dem der äquivalente Dauerschallpegel 75 dB (A) übersteigt, die Schutzzone 2 das übrige Gebiet des Lärmschutzbereiches. Es ist u. U. zu erwarten, daß Teile des Bebauungsplanbereiches in der Lärmschutzzone 2 liegen.