S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 391 für ein Gelände im Bereich zwischen Altburgstraße, Hermann-Ehlers-Straße und Gorch-Fock-Straße

---

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 30. Juni 1969 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 391" ist Bestandteil dieser Satzung.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Reines Wohngebiet (WR I, WR II und WR III)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude, jedoch im Gebiet WR I nur eingeschossige Wohngebäude mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof;
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 Gewerbetriebender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben gemäß § 13 BauNVO;
4. Nebenanlagen - gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO.

b) Die Ausnahmebestimmungen des § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(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 - 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 Abs. 1 BauNVO;

b) Ausnahmsweise sind zulässig:

1. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2, 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 oder sonstiger Anlagen innerhalb des festgesetzten Baugebietes.

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

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

Auf die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten - gemäß § 21 a (3) Satz 1 BauNVO.

Für die Bauweise gilt:

Im Gebiet WR I, WR II und WR III dürfen Gebäude ohne Grenzabstände errichtet werden, jedoch müssen im Gebiet WR III die mehrgeschossigen Gebäudeteile Grenzabstände von mindestens 6 m einhalten, soweit nicht Baugrenzen andere Regelungen treffen.

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 die Teile des Bebauungs- und Fluchtlinienplanes Nr. 53, die von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), 30. Juni 1969

Fleischer
Oberbürgermeister

Rathert
Oberstadtdirektor

Lt.S.:
Stadt Oldenburg (Oldb)

GENEHMIGT
nach § 11 des Bundesbaugesetzes
vom 23. Juni 1960 (BGBl. T. I, S. 341)
gemäß Verfügung vom 28. Nov. 1969
DER PRÄSIDENT DES NIEDERSÄCHS.
VERWALTUNGSBEZIRKS OLDENBURG

Lt. S.:

DER PRÄSIDENT DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERWALTUNGSBEZIRKS OLDENBURG

Oldenburg, den 28. Nov. 1969

Im Auftrage:

gez. Unterschrift

Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat nach § 10 BBauG den Bebauungsplan Nr. 391 I als Satzung beschlossen, wobei Text und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 391 unverändert auch Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 394 I sind.

Oldenburg (Oldb), 14 November 1969

Fleischer
Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb)

Rathert
Oberstadtdirektor

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 391

Der Bebauungsplan Nr. 391 wird aufgestellt, um ein sinnvolles Maß der baulichen Nutzung innerhalb einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen.

Die Flächen des Planbereiches sind bereits Baulandflächen, sie liegen an einer erschlossenen Straße. Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt durch eine Stichstraße. Der städtebaulichen Lage und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer des Planbereiches entsprechend, wird das Bauland als Wohngebiet festgesetzt.

Von der Möglichkeit, nach der BauNVO in Gebieten, die für eine Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof vorgesehen sind, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als zulässig festzusetzen, wird Gebrauch gemacht, da die Bauwerke bereits in der Planung festliegen und deshalb eine sinnvolle Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen möglich ist. Dadurch können in dem entsprechend bestimmten Gebiet nur Gebäude dieser Bauform ausgeführt werden.

Mit dem Siedlungsträger ist ein Unternehmervertrag abgeschlossen worden. Der Stadt Oldenburg entstehen bezüglich der Durchführung der Erschließungsmaßnahme keine Kosten.