# S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 411 für Flächen am Bahnweg und an der Buschstraße im Bereich zwischen Feldstraße, Streekenweg, Eisenbahnlinie, Großer Bürgerbusch und Wanderweg (zwischen Feldstraße und Großer Bürgerbusch)

---

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 12. Oktober 1970 folgende Satzung beschlossen:

## § 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 411" ist Bestandteil dieser Satzung.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

## § 2

(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
5. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 Ziffern 4, 5 u. 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

Die unter (1) 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 und 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 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 Bebauungsplanes Nr. 15 und Nr. 121, die von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 12. Oktober 1970

Stadt Oldenburg (Oldb)

Oberbürgermeister Oberstadtdirektor

GENEHMIGT
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
V. 23. JUNI 1960 (BGBl. I, S. 341) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 16. Juli 1971
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
Oldenburg, den 16. Juli 1971
Im Auftrage

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 411

Der Bebauungsplan Nr. 411 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Bauflächen wurden entsprechend als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Der Anschluß der Bauflächen an die öffentliche Abwasserkanalisation ist vorgesehen.

Die Anlegung von öffentlichen Parkflächen wurde bei der Bemessung des Straßenprofils berücksichtigt. Die von den Bewohnern nach der Reichsgaragenordnung zu schaffenden Einstellplätze bzw. Garagen wurden hiervon nicht berührt.

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 den Ausbau der Stichstraße einschließlich der Kosten für die erforderliche Verlegung der Schmutzwasser- und Oberflächenwasserkanalisation im Bahnweg werden voraussichtlich 350.000,-- DM betragen.

Die Kostenermittlung für den Endausbau Bahnweg im Bebauungsplanbereich und für die Buschstraße einschließlich Kanalisation ist nicht durchgeführt worden, da noch nicht zu übersehen ist, wann der Ausbau erfolgt.