

## S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 421 I für Teilflächen aus den Flurstücken Parzellen 441/87, 465/87 und 566/86, Flur 4, Gemarkung Osternburg, im Bereich nördlich der Klingenbergstraße, östlich der Brandenburger Straße und südöstlich des Eberswalder Weges

-----

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 1, 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) in den zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 18. November 1974 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 421 I" 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 I

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Stellplätze und Garagen 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.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. (3) Ziffer 1 - 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(2) Allgemeines Wohngebiet II

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden 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 § 12 BauNVO
  6. Nebenanlagen - gemäß § 13 BauNVO
- 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) Ziffer 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

- (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.

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 Grund- und 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; insbesondere die Teile des Bebauungsplanes Nr. 421, die von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 18. November 1974

*Flesscher*  
Oberbürgermeister

*Kunze*  
Oberstadtdirektor



GENEHMIGT  
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES  
V. 23. JUNI 1970 (BGBL. I S. 341) GEMÄß  
VERFÜGUNG VOM 5. May 75  
DER PRÄSIDENT DES NIDERS.  
VERW. BEZIRKS OLDENBURG  
Oldenburg, den 5. 11. 74 75

Im Auftrage

*[Handwritten signature]*

Begründung zur Änderung I des Bebauungsplanes Nr. 421  
-----

Aufgrund der Zielplanung für das Schul- und Sportzentrum Kreyenbrück wird eine Teilfläche des im Bebauungsplan Nr. 421 festgesetzten Sondergebietes nicht für Schul- und Sportanlagen in Anspruch genommen.

Diese Teilfläche nördlich der Klingenbergstraße wird daher aus dem Sondergebiet herausgenommen und wie das westlich angrenzende Bauland als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Als Maße der baulichen Nutzung werden festgesetzt:  
Z = VIII; GRZ = 0,4; GFZ = 1,0.

Es ist vorgesehen, auf dieser Fläche ein Schwesternwohnheim und ggfs. weitere Wohnungen für Bedienstete der öffentlichen Einrichtungen - wie Krankenhaus, Schule usw. - zu errichten.

Um eine kurze Fuß- und Radwegverbindung zwischen den Wohnungen und den Städtischen Krankenanstalten schaffen zu können, wird ein Teil des Flurstücks 566/86 als sonstige Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz.

Das Oberflächenwasser soll über Regenwasserkanäle abgeführt werden.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist sichergestellt.

Durch diese Bebauungsplanänderung werden sich die voraussichtlichen Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 421 nicht nennenswert ändern.