

S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 421 für eine Fläche im Bereich Klingenbergstraße, beiderseits der Straße An den Voßbergen, Pasteurstraße, Dr.-Schüßler-Straße, Münnichstraße, Breewaterweg, Dr.-Virchow-Straße, Ewigkeit, Kneippstraße, Sperberweg, Brandenburger Straße, Eberswalder Weg, Marburger Straße, Frankfurter Weg

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 20. November 1972 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 421" ist Bestandteil dieser Satzung.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Sondergebiet und gleichzeitig als Baugrundstück für den Gemeinbedarf

- a) Schulzentrum mit Sport- und Freizeitanlagen, öffentlichen Grünanlagen und Regenrückhaltebecken;
- b) Krankenhaus sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Anlagen, die mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes vereinbar sind.

(2) Allgemeines Wohngebiet (WA + WA I)

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.

- c) Im Wohngebiet WA I sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

(3) Mischgebiet

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen und kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge - gemäß § 12 BauNVO
9. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO
10. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

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

- 3 -

Die unter (1), (2) und (3) 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 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

Die nach § 173 Abs. 3 BBauG vom 23. Juni 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. 56, 135, 187, 190, 203 und 223 sowie alle sonstigen Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, werden aufgehoben, soweit deren Bereiche von dieser Satzung überdeckt werden.

- 4 -

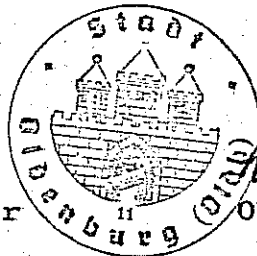
§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 20. November 1972

Fleischer

Oberbürgermeister



Handelt

Oberstadtdirektor

GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
V. 23. JUNI 1960 (BGBl. I. S. 341) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 13.7.73
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
Oldenburg, den 13.7.73

im Auftrage:

[Signature]

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 421

zugleich Erläuterungsbericht für die Änderung Nr. 69
des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan in diesem Bereich ist erforderlich, um insbesondere für den Stadtteil Kreyenbrück ausreichend Gelände für Schulen und Sportanlagen, die im funktionellen Zusammenhang damit stehen, sowie Flächen für das Krankenhaus freihalten zu können. Die Flächen werden deshalb zum großen Teil als Sondergebiet und gleichzeitig als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf festgesetzt. Es wurde dabei die enge Nachbarschaft zur vorhandenen Schule am Sperberweg und An den Voßbergen bedacht.

Für den Erwerb der Flächen werden freie Vereinbarungen angestrebt. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem BBauG zurückgegriffen.

Es ist vorgesehen, auf einem Teil der Grundstücke für den Gemeinbedarf ein Schulzentrum für das Gebiet Kreyenbrück mit allgemeinbildenden Schulen sowie Sportanlagen, Freibad einschließlich der notwendigen Parkplätze zu errichten.

Weiter sollen öffentliche Grünanlagen sowie ein Wasserrückhaltebecken geschaffen werden.

Die übrigen Grundstücke für den Gemeinbedarf dienen dem Krankenhaus.

Um den Bedarf an Dauerkleingärten erfüllen zu können, werden entsprechende Flächen am Sperberweg in Anlehnung an die vorhandenen festgesetzt.

Die übrigen Bauflächen werden entsprechend der vorhandenen Bebauung als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt (GR/GFZ = 0,4/0,8 bzw. 0,4/1,0).

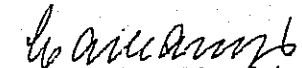
Bei der Bemessung der Straßenprofile wurde die Möglichkeit, ausreichend Parkflächen schaffen zu können, bedacht.

Zur Schulwegsicherung wurden in den Hauptzufahrtsstraßen zum Schulzentrum für die Radfahrer Radwege mit eingeplant.

Die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes betragen voraussichtlich 11.922.000,-- DM (Schmutzwasser- und Oberflächenentwässerung, Straßenbau, Beleuchtung).

Diese Begründung hat gemäß § 2 (6) BBauG vom 21.8.1972 bis 22.9.1972 öffentlich ausgelegen.

Stadt Oldenburg (Oldb)
Der Oberstadtdirektor

i. A. 
Leit. Baudirektor

Oldenburg, 20. 11. 1972