

S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 422 für einen Bereich nördlich der Straße Sodenstich zwischen Eichkamp und Eichendorffstraße einschließlich angrenzender Grundstücke

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 zur Zeit 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. Nov. 1968 (BGBl. T. I, S. 1237) hat der Rat der Stadt Oldenburg am 9. August 1971 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 422" 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

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Lastkraftwagen u. Omnibussen - gem. § 12 BauNVO
3. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO
4. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

Ausnahmsweise sind Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

- 2 -

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 oder 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 Geschosßflächenzahl 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. Juni 1960 (BGBl. T. I S. 341) in der zur Zeit geltenden Fassung als Bebauungspläne weitergeltenden planungsrechtlichen Vorschriften - Satzung Nr. 143 betr. den Nutzungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde Oldenburg (Oldb) vom 20. Dezember 1935 und Anlage 1 der Bauordnung für die

- 3 -

Stadtgemeinde Oldenburg (Oldb) vom 20. Dezember 1935, die Bebauungspläne Nr. 158 und 288 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, den 9. August 1971

[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister



[Handwritten Signature]
Oberstadtdirektor

GENERIC

NACH § 11 DES BUNDESDAUERGESETZES
V. 23. JUNI 1968 (BUNDESDAUERGESETZ)
VERFÜGUNG VOM 13. August 1971

DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERBANDS DER BEZIRKE OLDENBURG

Oldenburg, den 13. August 1971

Im Auftrage:



[Handwritten Signature]

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 422

Der Bebauungsplan Nr. 422 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Entsprechend der Darstellung des Gebietes als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan und der vorhandenen Bebauung wird im Bebauungsplan ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Die GRZ und die GFZ betragen: 0,4/0,4 bzw. 0,4/0,7.

Zur Erschließung der noch unbebauten größeren Fläche wird eine neue Stichstraße vom Sodenstich aus ausgewiesen. Eine Verlängerung der vorhandenen Stichstraßen Eichkamp und Böwersweg ist wegen der vorhandenen Bebauung am Ende dieser Straßen nicht mehr ohne weiteres möglich.

Das Profil der neuen Stichstraße wurde nach der zu erwartenden und zulässigen Nutzung bemessen. Das Profil der vorhandenen Stichstraßen wurde nicht bzw. nur geringfügig entsprechend den Gegebenheiten erweitert, wobei davon ausgegangen wurde, daß eine grundlegende Veränderung der vorhandenen baulichen Nutzung zunächst nicht erwartet wird.

Das Profil des Sodenstichs wurde gemäß seiner Bedeutung als Verkehrsstraße bemessen.

Neben den öffentlichen Parkflächen, die bei der Bemessung der Verkehrsflächen berücksichtigt wurden, sind private Einstellplätze gemäß den Richtlinien der RGaO zu schaffen.

Das Gebiet ist bzw. wird an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung liegt das Gebiet im Einzugsbereich der öffentlichen Wasserzüge Nr. 2 und Nr. 1 (Hausbäke).

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung der Bauflächen betragen rd. 480.000 DM (Grunderwerb, Straßenbau, Beleuchtung, Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation sowie Oberflächenentwässerung (anteilig)).