

S a t z u n g der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan Nr. 440 II für die Flurstücke 707/23 und 603/23 Beentweg/Wullgrasweg

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungs-Novelle v. 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Art. 1 zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau-recht v. 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und des § 40 der Niedersäch-sischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.10.1980 (Nds. GVBl. S. 385), hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungs-plan Nr. 440 II, bestehend aus der Planzeichnung und den nachste-henden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbe-triebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesund-heitliche Zwecke,
4. Stellplätze und Garagen
5. Räume für freie Berufe,
6. Nebenanlagen

b) Ausnahmsweise sind zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlun-gen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

§ 2

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. Die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl darf dabei nicht überschritten werden.

Mit der Ausnahmegenehmigung können von der Baugenehmigungsbehörde bezüglich der Baugrenzen, der Grenzabstände und der Stellung der Gebäude erhöhte Anforderungen gestellt werden.

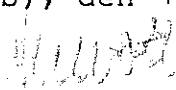
§ 3

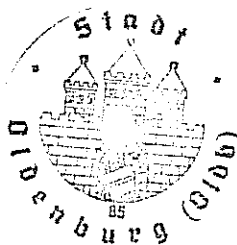
Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.


§ 4

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 14.12.1981


Dr. Niewerth
Oberbürgermeister




Wandscher
Oberstadtdirektor

Begründung zum Bebauungsplan Nr. S-440 II Beentweg/Wullgrasweg

Inhaltsverzeichnis:

1. Erforderlichkeit der Planung
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand
5. Inhalt des Planes
6. Geplante Maßnahmen, Kosten der Durchführung
7. Soziale Maßnahmen

1. Erforderlichkeit der Planung

Die Klävemannstiftung beabsichtigt, am Beentweg Einfamilienhäuser für kinderreiche Familien zu errichten. Es werden hiermit die Wohnbedürfnisse einer besonderen Bevölkerungsgruppe berücksichtigt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Eine Parzelle der für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke ist im Bebauungsplan 440 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Straße soll nicht mehr gebaut werden. Mit der jetzt vorliegenden vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wird die Verkehrsfläche aufgehoben und eine städtebaulich geordnete Bebauung der Flächen ermöglicht.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg stellt die Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbauflächen dar.

Der seit dem 17.07.1975 rechtsverbindliche Bebauungsplan 440 setzt die Parzelle 603/23 als allgemeines Wohngebiet fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist: Z I, Grundflächenzahl 0,2, Geschoßflächenzahl 0,3. Die Bauweise ist offen. Diese Festsetzungen gelten für nahezu den gesamten Bereich des Bebauungsplanes 440. Die Parzelle 707/23 ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Süden grenzt der seit dem 23.03.1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan 457 an den Planbereich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 440 bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung setzen sich hier fort.

...

4. Bestand

Die Flächen innerhalb des Planbereiches sowie die benachbarten Grundstücke, außer Wullgrasweg 4 a, sind im Besitz der Stadt Oldenburg. Die im Planbereich liegenden Grundstücke sind unbebaut, die Bebauung auf den umliegenden Grundstücken besteht durchweg aus eineinhalbgeschossigen Einfamilienhäusern.

Der Beentweg ist vor kurzem neu ausgebaut worden. Der Ausbau des Wullgrasweges steht unmittelbar bevor. Ver- und Entsorgungsanlagen sowie alle sonst erforderlichen öffentlichen und auch privaten Infrastruktureinrichtungen sind ausreichend vorhanden.

5. Inhalt des Planes

Der vorliegende Bebauungsplan soll die Voraussetzung schaffen für die Errichtung von Einzelhäusern, die für kinderreiche Familien bestimmt sind. Zwar wäre diese Bebauung bereits nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 440 möglich gewesen, allerdings unter Ausschluß der Straßenparzelle und damit in geringerem Umfang.

Für die Aufhebung der bislang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Fläche sprechen somit die Belange der Schaffung von Wohnraum.

Abwägungserhebliche Belange, die gegen die Aufhebung sprechen, sind nicht erkennbar, da die Flächen im Bebauungsplan 440 II bereits ausreichend durch die vorhandenen Straßen erschlossen sind bzw. durch sparsame Privatwege erschlossen werden können. Für die südlich angrenzenden, durch den Bebauungsplan 457 beordneten Flächen ist die Aufhebung der Verkehrsfläche ebenfalls belanglos, da für den südlichen Teil von Krusenbusch ein völlig neues Erschließungskonzept entwickelt worden ist und der rückwärtige Teil des Grundstückes Wullgrasweg 4 a zudem über die private Zuwegung des städtischen Grundstückes erschlossen werden kann.

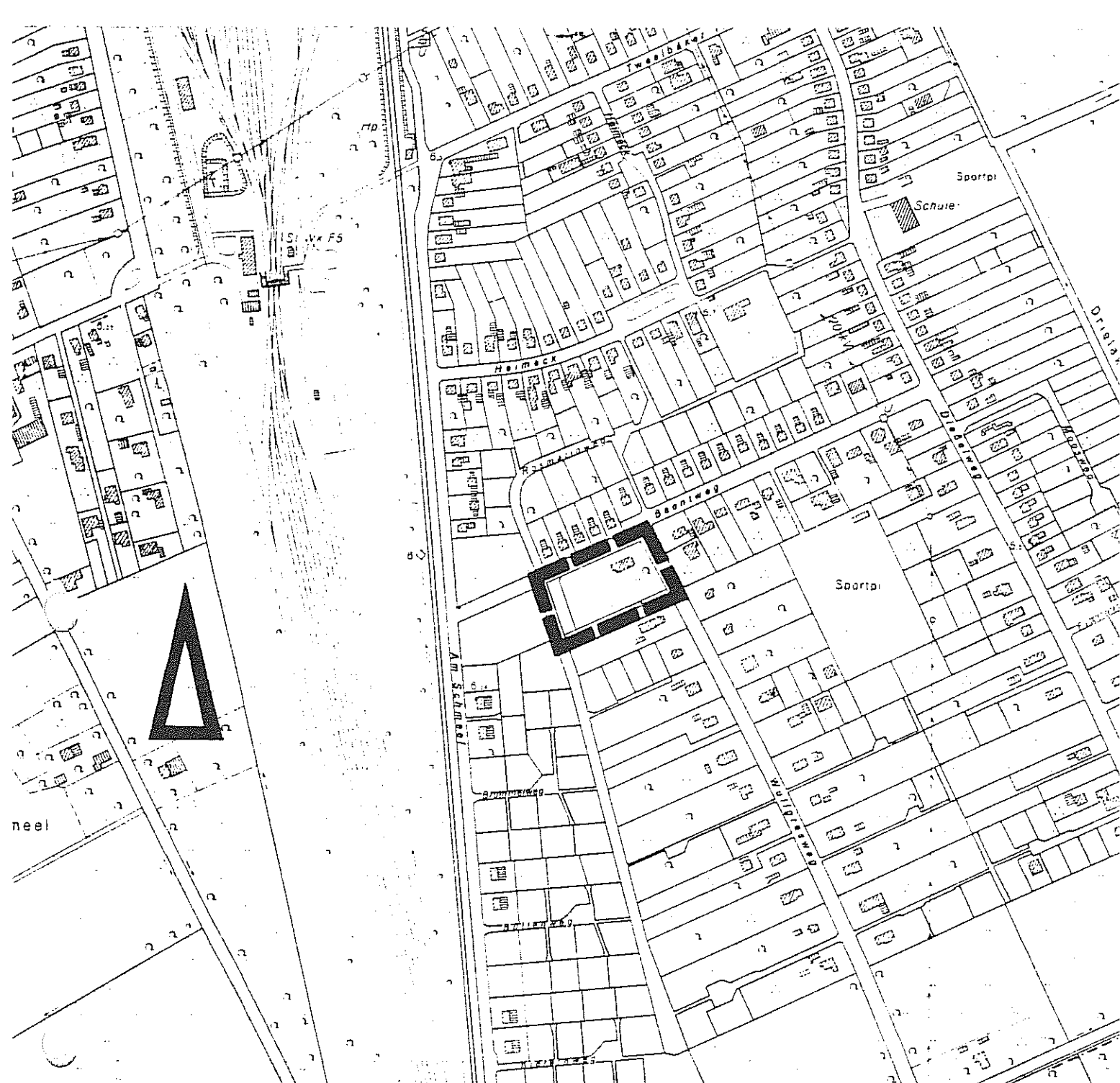
Der vorliegende Bebauungsplan setzt damit den gesamten Planbereich als allgemeines Wohngebiet fest. Neben der Art der baulichen Nutzung wird auch das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise aus dem Bebauungsplan 440 übernommen, die überbaubare Fläche wird sinngemäß weiterentwickelt. Sonstige Festsetzungen werden nicht getroffen.

6. Geplante Maßnahmen, Kosten der Durchführung


Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Oldenburg keine Kosten, da weder Erschließungs- noch sonstige Maßnahmen erforderlich sind.

7. Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden nicht erforderlich



STADT OLDENBURG (OLDB)
DER OBERSTADTDIREKTOR
STADTPLANUNGSAMT ABTLG. BEBAUUNGSPLÄNE

AZ.:	 UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLAN NR. S-440 II		
BLATT:			
MASSTAB: 1:5000			
BEARBEITET:	DATUM:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: SCHÜ	DATUM: 4.11.81	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
	- AMT:		DATUM:
	-AUSSCHUSS - BESCHLUSS:		DATUM: