

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

über den Bebauungsplan Nr. 440 I (Änderungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 440) für das Grundstück Dießelweg Nr. 2, Parzelle 788/22, Flur 11, Gemarkung Osternburg.

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung und des § 10 des Bundesbaugesetzes hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 440 I" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

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 nichtstörenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Stellplätze und Garagen - gemäß § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO

b) Ausnahmeweise sind zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

§ 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 Geschößflächenzahl 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

Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nicht zulässig.

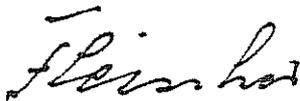
§ 5

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft; insbesondere die Teile des Bebauungsplanes Nr. 440, die von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

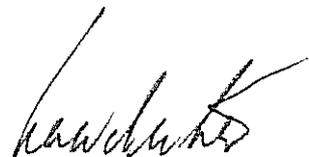
§ 6

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), 15. 1. 1979



Fleischer
Oberbürgermeister



Wandscher
Oberstadtdirektor

Begründung

betreffend den Bebauungsplan Nr. 440 I für das Grundstück
Dießelweg 2, Parzelle 788/22, Flur 11, Gemarkung Osternburg

Inhaltsverzeichnis:

- I. Bisheriger Rechtszustand
- II. Anlaß und Ziel der Planung
- III. Inhalt des Planes
- IV. Infrastruktur
- V. Soziale Maßnahmen
- VI. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

I. Bisheriger Rechtszustand

Das den Bebauungsplan Nr. 440 I betreffende Grundstück ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg als Wohnbaufläche dargestellt. In dem seit dem 11.7.1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 440 ist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In dem Verwaltungsrechtsstreit Lünen/Stadt Oldenburg hat sich die Stadt verpflichtet, durch Änderung des Bebauungsplanes Nr. 440 das Maß der baulichen Nutzung zu überprüfen und eine Änderung planungsrechtlich herbeizuführen. Dies soll in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG geschehen.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Das Grundstück Dießelweg 2 ist Standort eines Bäckereibetriebes nebst Wohnung. Aufgrund personeller Änderungen im Betrieb ist der vorhandene Wohnraum nicht mehr ausreichend. Es ist daher beabsichtigt, auf dem Hintergrundstück an der Tweelbäker Tredde ein Einfamilienhaus zu errichten. Diesem Vorhaben widerspricht jedoch der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 440 insoweit, als das zulässige Maß der baulichen Nutzung überschritten wird. Da außer dem Bebauungsplan andere öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen, aus städtebaulicher Sicht unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur der Umgebung die fehlende bauliche Nutzung des Grundstücksteiles Lünen an der Tweelbäker Tredde unbefriedigend ist, wird durch das Bauvorhaben die Schließung dieser Baulücke erreicht. Dies wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 440 ermöglicht.

Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke sowie die nach § 2 Abs. 5 zu beteiligenden Behörden (Träger öffentlicher Belange) haben der Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt.

III. Inhalt des Planes

Mit dem geplanten Vorhaben ergibt sich für das Grundstück Dießelweg 2 eine Grundflächenzahl von ca. 0,26 und eine Geschößflächenzahl von ca. 0,36. Dementsprechend wird im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,3 und Geschößflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Alle übrigen im Bebauungsplan Nr. 440 getroffenen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung werden in die Änderungssatzung übernommen. Neu hinzugekommen ist lediglich die für die Sichtdreiecke ergänzende Festsetzung, daß die Sichtfelder von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe größer gleich 80 cm über Fahrbahn freizuhalten sind. Außerdem sind Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nicht zulässig.

IV. Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist durch das vorhandene Straßennetz erschlossen.

Sonstige infrastrukturelle Einrichtungen sind im Bereich Krusenbusch in ausreichendem Maße vorhanden.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist sichergestellt.

Die Entwässerung des Grundstückes erfolgt im Trennsystem. Dabei hat der Schmutzwasserkanal Anschluß an das Zentralklärwerk, das Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle abgeleitet.

V. Soziale Maßnahmen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Planbereich und in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten.

VI. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

Die Straßen Tweelbäker Tredde und Dießelweg sind den jetzigen Bedürfnissen entsprechend teilausgebaut. Da auch die Entwässerungseinrichtungen bereits vorhanden sind, entstehen bei der Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanes zunächst keine Kosten.

Sollten die Straßen Tweelbäker Tredde und Dießelweg in noch nicht absehbarer Zeit endgültig ausgebaut werden, ist im Planbereich eine Grundstücksabtretung von ca. 20 qm erforderlich. Dieser Grunderwerb soll in freier Vereinbarung erworben werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.