

S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 441 beiderseits Friedhofsweg/
Rauhehorst, begrenzt durch Stadtautobahn, Bundesbahnstrecke
Oldenburg-Wilhelmshaven, Elsässer Straße, Friedhofsweg bis
Haus-Nr. 31, einschl. der Grundstücke Haus-Nr. 3 - 9, Südgrenze
des Grundstücks Friedhofsweg Haus-Nr. 31 und Südgrenze Friedhof

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeinde-
ordnung in Verbindung mit den §§ 1, 2, 9 und 10 des Bundes-
baugesetzes und der Verordnung über die bauliche Nutzung
der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in den z. Z. gel-
tenden Fassungen hat der Rat der Stadt Oldenburg am 15.12.1975
folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 441" 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

mit der Zweckbestimmung: Polizeidienstgebäude
mit Verwaltungsgebäude,
Garagen, Werkstätten,
Fuhrbereitschaft,
Tankstelle und Antennenanlage.

Im Sondergebiet gelten die Planungsrichtpegel (Lärm-
immissionsgrenzwerte) von tagsüber 60 dB (A) und
nachts 45 dB (A) entsprechend DIN 18005 vom Mai 1971.

(2) Allgemeines Wohngebiet

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstören-
den 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 Eigen-
gewicht 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.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 Ziff. 5 und 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(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 sowie für 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.

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

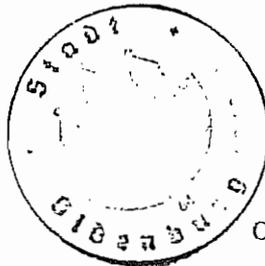
Die Bebauungspläne Nr. 85, Nr. 87, Nr. 89, Nr. 154 und Nr. 382 sowie alle sonstigen Vorschriften, die dieser Satzung widersprechen, werden aufgehoben, soweit deren Bereiche von dieser Satzung überdeckt werden.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 15. 12. 1945

Fleischer
Oberbürgermeister



Kaandorf
Oberstadtdirektor



GEHEIMNIS!
NACH § 11 DES BUNDESBALDGESETZES
V. 23. JUNI 1934 (SGS. I. S. 113) S. 1
VERFÜGUNG VOM 13. 5. 1946
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
Oldenburg, den 13. 5. 1946

Im Auftrag
A. Künzler

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 441

Der Bebauungsplan Nr. 441 wird aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ordnen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem vorauslaufenden Verfahren.

Am Friedhofsweg ist der Neubau von Polizeidienstgebäuden mit einem Verwaltungsgebäude, Garagen, Werkstätten, Fahrbereitschaft, Tankstelle, Antennenanlage geplant.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen dagegen keine Bedenken. Wegen seiner besonderen Zweckbestimmung ist jedoch die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich, für das mit Rücksicht auf die Strukturgegebenheiten der angrenzenden Bauflächen die einem Mischgebiet entsprechenden Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 festgesetzt werden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt in Abstimmung mit den vom Staatshochbauamt vorgelegten Entwürfen

Z = IX / VI; GRZ 0,6; GFZ 1,2.

Das übrige Bauland wird entsprechend der vorhandenen Struktur als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt.

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird westlich und östlich des Friedhofsweges und östlich der Straße "Rauhehorst" auch im Hinblick auf die nach Abbruch der älteren Bausubstanz angestrebte Verdichtung Z = II; GRZ 0,4; GFZ 0,8 ausgewiesen.

Im Allgemeinen Wohngebiet an der Straße "Nedderend" und westlich des Rauhehorst, nördlich Friedhof, wird - entsprechend der bereits weitgehend vorhandenen Bebauung- Z = II; GRZ 0,4 und GFZ 0,6 festgesetzt.

Für die Flächen Elsässer Straße / Friedhofsweg wird durch die Festsetzung Z = VI; GRZ 0,4 und GFZ 1,2 eine aus städtebaulicher Sicht gewünschte, intensivere Bebauung ermöglicht.

Im Hinblick auf die Lärmimmissionen von der Bundesbahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven und der Stadtautobahn sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Schallschutzvorkehrungen (z. B. schalldämmende Fenster, Grundrißgestaltung) im gesamten Planbereich erforderlich (Rd.Erl. d.Nds.Soz.M. v.18.4.1974).

Das vorhandene Friedhofsgelände wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof der Ev.-luth. Kirchengemeinde Oldenburg" ausgewiesen.

Zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig.

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 47 (Friedhof) ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Der Baumbestand ist unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange weitgehend als zu erhalten festgesetzt.

Der Friedhofsweg ist im Zuge Rauhehorst - Ziegelhofstraße - Auguststraße einerseits und zur Querverbindung Elsässer Straße Jägerstraße - Infanterieweg - Pophankenweg andererseits eine wichtige Verkehrsverbindung. Er erhält daher eine für eine Verkehrsstraße gem. RAST zu fordernde Mindestfahrbahnbreite von 6,5 m; beiderseits - wie im Radwegeplan der Stadt Oldenburg vorgesehen - einen Radweg 1,0 m breit; beiderseits einen 1,0 m breiten Schutzstreifen und einen mindestens 1,5 m breiten Fußweg sowie einen einseitigen 2,0 m breiten Parkstreifen.

Die vorhandene Verkehrsfläche Nedderend wird aufgeteilt in Fußweg 1,5 m; Park- und Baumstreifen 2,5 m; Fahrbahn 5,5 m und die Restfläche als Baum- und Grünstreifen.

Der Hermann-Onken-Weg ist endgültig ausgebaut. Regelquerschnitte siehe Anlage.

Gem. RdErl. d. Mds. Soz. Min. v. 5. 5. 1969 in Verbindung mit der RAST-E sind für den allgemeinen Verkehr (Besucher, Lieferanten und dergl.) öffentliche Parkflächen vorzusehen. Zu diesem Zweck wurden Längsparkstreifen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Verhältnis je 5 Wohnungen = 1 Stellplatz ausgewiesen.

Im privaten Bereich müssen aufgrund des § 47 NBauO Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der baulichen Anlagen aufnehmen können.

Die Erschließung dieses Gebietes durch den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über den Friedhofsweg. Die erforderlichen Bushaldebuchten sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die Versorgung mit Wasser, elektrischer Energie und Gas ist sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem durch Schmutzwasserkanalisation mit Anschluß an das Zentralklärwerk und durch Regenwasserkanäle, die auf den Vorfluter Ofenerdicker Bäke ausgerichtet sind.

Im Bereich des Bebauungsplanes wurde ein Kinderspielplatz nicht ausgewiesen, weil der südliche Teil im Einzugsbereich des Spielplatzes Friedrich-August-Platz und der nördliche Teil im Einzugsbereich des Spielplatzes auf dem Gelände der Schule Dabendorf liegen.

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb notwendig wird, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

Die Kosten, die durch die Ausführung des Bebauungsplanes entstehen, gliedern sich wie folgt überschläglich:

1. Friedhofsweg - Rauhehorst von der Elsässer Straße / Jägerstraße bis zur Stadtautobahn	1.470.000,-- DM
2. Nedderend von der Straße "Rauhehorst" bis zur Unterführung	<u>295.000,-- DM</u>
Gesamtkosten:	<u>1.765.000,-- DM</u> =====

Der Hermann-Onken-Weg ist bereits ausgebaut und abgerechnet.

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt 591.400,-- DM