S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 446 für Flächen im Bereich zwischen den Straßen Langenweg, Hopfenweg, Sieben Berge und der sogenannten Nordtangente (Straßenplanung der Straßenbaubehörde)

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 zuletzt 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 14. September 1973 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 446" ist Bestandteil dieser Satzung.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Gewerbegebiet (GE I und GE II)

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

   Für das Gewerbegebiet GE I gelten die Planungsrichtpegel (Lärmimmissionsgrenzwe-rte) von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) gemäß DIN 18005 vom Mai 1971. Staub- und geruchsintensive Betriebe sind im Gewerbegebiet GE I nicht zulässig.

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Stellplätze und Garagen - gemäß § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise sind zulässig:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

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 und 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 Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden.

§ 4

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 (Oldb), den 14. 9. 1973

Fleischer
Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb)

Oberstadtdirektor

DER PRÄSIDENT DES NIEDERS. VERWALTUNGSBEZIRKS OLDENBURG

GENEHMIGT
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
V. 23. JUNI 1960 (BGBl. T. I. S. 341) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 20. 3. 74
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
Oldenburg, den 20. 3. 74
Im Auftrage

Begründung zu den Bebauungsplänen Nr. 445 und 446

Die Bebauungspläne Nr. 445 und 446 wurden aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung einer gewerblichen Nutzung für einen größeren Bereich nördlich und südlich des Langenweges entlang der sorgenannten Nordtangente (klassif. Verkehrsstraße) ordnen zu können.

Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplanverfahren entsprechend geändert.

Ein wichtiger Faktor gewerblicher Standortwahl ist die gute Einbindung in das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz. Diese Möglichkeit ist hier durch die niveaufreie Verknüpfung des Langenweges mit der sogenannten Nordtangente gegeben.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes entspricht auch der bereits eingeleiteten gewerblichen Entwicklung an der Weißenmoorstraße östlich der Nordtangente.
Ein kleiner Bereich nördlich der Weißenmoorstraße wird im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung als Mischgebiet festgesetzt.

Die Erschließung der Gewerbegebiete soll durch neue Stichstraßen südlich und nördlich vom Langenweg abzweigend erfolgen. Inwieweit von diesen Stichstraßen aus weitere Erschließungsanlagen erforderlich werden, läßt sich erst im Zusammenhang mit künftigen Veränderungen der Grundstücksgrenzen und konkreten Baumaßnahmen beurteilen; ggfs. ist der Bebauungsplan deshalb noch zu gegebener Zeit zu ergänzen.

Die Anlegung von öffentlichen Parkflächen wurde bei der Bemessung des Straßenprofils berücksichtigt.
Die von den Bewohnern und Betrieben nach der Reichsgaragenordnung zu schaffenden Einstellplätze bzw. Garagen werden hiervon nicht berührt.

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Gewerbebetriebe nach § 2 dieser Satzung sind in besonderem Maße die Lärmimmissionen der Gewerbebetriebe für das westlich angrenzende Gebiet beachtet worden. Für das Gewerbegebiet westlich der geplanten Stichstraße sind deshalb die Planungsrichtpegel (Immissionsgrenzwerte) gemäß DIN 18005 vom Mai 1971 auf tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) begrenzt worden; sie entsprechen denen eines Mischgebietes.

Im weiteren ist auch am westlichen Rand der Bebauungsplanbereiche eine "Grünkulisse", d.h., eine etwas breitere Zone nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ausgewiesen mit Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Diese und auch weitere Festsetzungen über das Erhalten von Bäumen und Sträuchern dienen dem Immissionsschutz und der Erhaltung typischer Landschaftsmerkmale in dieser Gegend.

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

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen dürfen im Gewerbegebiet höchstens betragen GRZ 0,8/GFZ 2,0; die Zahl der Vollgeschosse III.

E r g ä n z u n g

der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 446

Die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes belaufen sich für

Grunderwerb auf	175.000,-- DM
für Straßenbau einschl. Beleuchtung und Verkehrseinrichtungen auf	1.852.000,-- DM
für Schmutzwasserbeseitigung auf	810.000,-- DM
für Oberflächenentwässerung auf	600.000,-- DM.

Die Kosten werden satzungsmäßig umgelegt.