

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

über den Bebauungsplan Nr. 458 für Flächen beiderseits des Uhlhornsweges zwischen Bloherfelder Straße und Wechloyer Weg einschließlich der Grundstücke Quellenweg 57 und 59 sowie für Flächen nördlich und südlich der Straßen Tuchtweg und Im Wiesengrund, jeweils vom Uhlhornsweg bis zum Bloherfelder Wasserzug

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

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 458" 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 (WR)

a) Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

(2) Allgemeines Wohngebiet I (WA I)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden 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 Eigengewicht über 3,5 t
- gem. § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe
- gem. § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen
- gem. § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. (3) Ziff. 3 - 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(3) Allgemeines Wohngebiet II (WA II)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t - gem. § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
4. Tankstellen

Die Ausnahmebestimmung des § 4 Abs. 3, Ziffer 4 u. 6 BauNVO ist 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 auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Dies gilt sinngemäß auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher und 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.

Ausnahmen:

Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden. Die Grund- und die Geschößflächenzahl dürfen dabei nicht überschritten werden.

Diese Ausnahme gilt nicht für die Bereiche, für die in der Planzeichnung "Z ohne Ausnahme" festgesetzt ist.

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

§ 4

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche - Straßen und Wohnwege - sind Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 bzw. 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Zwischen Verkehrsfläche und Garagentor muß der Stauraum mindestens 5,00 m betragen.

§ 5

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft; insbesondere die Teile der Bebauungspläne Nr. 257 II, 257 III, 277 und 358, die von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 6

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 18. 12. 1978

Fleischer

Fleischer
Oberbürgermeister

Wandscher

Wandscher
Oberstadtdirektor

GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
IN DER FASSUNG DES GESETZES VOM
18.8.1976 (BGBl. I, S. 725) GEMÄSS
VERFOGUNG VOM 21.02.1979

Bezirksregierung

Weser, den 27.02.1979
OLDENBURG, DEN 27.02.1979

Im Auftrage:

Siebe



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 458 - Uhlhornsweg -

Inhaltsverzeichnis

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

I. Bisheriger Rechtszustand

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahre 1960 sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 458 als Bauflächen dargestellt.

Der Rat der Stadt Oldenburg hat am 21.01.1974 beschlossen, für den Uhlhornsweg mit den angrenzenden Flächen einen Bebauungsplan aufzustellen.

An den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 458 bzw. an den Uhlhornsweg grenzen folgende Bebauungspläne:

Im Westen der B.-Plan Nr. 277	- rechtsverbindl. seit 1965,
im Westen der B.-Plan Nr. 257 II	- rechtsverbindl. seit 1967,
im Westen der B.-Plan Nr. 257 III	- rechtsverbindl. seit 1969,
im Westen der B.-Plan Nr. 358	- rechtsverbindl. seit 1968,
im Norden der B.-Plan Nr. 263 II	- rechtsverbindl. seit 1973,
im Osten der B.-Plan Nr. 351	- rechtsverbindl. seit 1967.

Die Festsetzungen der genannten Pläne treten, soweit sie von dem Bebauungsplan Nr. 458 überdeckt werden, außer Kraft.

Die Flächen im Bereich der Haaren liegen im Landschaftsschutzgebiet "Haarenniederung". Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

II. Anlaß und Ziel der Planung

1. Festsetzung der notwendigen Verkehrsflächen für den Ausbau des Uhlhornsweges in dem Teilstück zwischen Bloherfelder Straße und Wechloyer Weg. Das Teilstück des Uhlhornsweges zwischen dem Wechloyer Weg und der Ammerländer Heerstraße ist bereits im Bebauungsplan Nr. 263 II (rechtsverbindlich) beordnet und ausgebaut.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 458

Mit der Überbrückung der Haaren wird der Uhlhornsweg neben den anderen bereits vorhandenen Straßen (z. B. Haarenfeld) zu einer seit langem geplanten Querverbindung zwischen Bloherfelder Straße und Ammerländer Heerstraße.

2. Städtebauliche Beordnung des Gebietes, insbesondere bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan Nr. 458 umfaßt eine Fläche von ca. 7,14 ha.

Die Fläche gliedert sich in

Allgemeines Wohngebiet	3,28 ha
Reines Wohngebiet	2,42 ha
Verkehrsfläche	1,38 ha

Nutzung

Die Grundstücke beiderseits des Uhlhornsweges werden als Allgemeines Wohngebiet und die übrigen Bauflächen an den Straßen Quellenweg, Tuchtweg und Im Wiesengrund als Reines Wohngebiet festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet am Uhlhornsweg - WA I - wird mit Rücksicht auf das hier vorhandene Wohnen bezüglich der weiteren zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Schank- und Speisewirtschaften, die sich eventuell störend auf das Wohnen - vor allem während der Abend- und Nachtstunden - auswirken können, sollen hier ebenso wie die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise möglichen Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nicht zulässig sein.

Es handelt sich hier um ein größtenteils bebautes Wohngebiet. Das Maß der baulichen Nutzung wurde weitgehend der vorhandenen Bebauung angepaßt. Die Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung bei entsprechend großen Grundstücken wurde dabei berücksichtigt.

Straßen

Für den Uhlhornsweg ist eine Fahrbahn mit beiderseitigen Rad- und Fußwegen geplant. Die Radwege werden im Hinblick auf die Universität und das Schul- und Sportzentrum Eversten erforderlich.

Bei den vom Uhlhornsweg abzweigenden Straßen - Quellenweg, Tuchtweg, Im Wiesengrund und Brökerei - werden weitgehend nur die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Wenn hier langfristig ein weiterer Ausbau der Straßen erforderlich wird, soll dieser innerhalb der vorhandenen Verkehrsfläche erfolgen.

IV. Infrastruktur

Der Raum Eversten/Bloherfelde verfügt über eine gute Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen.

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind vor allem an Bloherfelder Straße und Eichenstraße angesiedelt.

Südlich vom Planbereich liegt das Schul- und Sportzentrum Eversten. Das Zentrum verfügt neben den Schuleinrichtungen, den Spiel- und Sportplätzen u. a. auch über eine große Sporthalle und über eine Lehrschwimmhalle.

Nördlich des Planbereiches beiderseits des verlängerten Uhlhornsweges befindet sich die Universität.

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz.

Das Oberflächenwasser soll über Regenwasserkanäle und dem Bloherfelder Wasserzug der Haaren zugeführt werden. Grundlage für die Schmutzwasserkanalisation und Oberflächentwässerung sind der Generalentwässerungsplan Teil A - Abwasserbeseitigung - und Teil B - Oberflächenentwässerung -.

Mit dem Bau einer Kabelfernsehanlage in Oldenburg-Eversten und mit dem von der Deutschen Bundespost vorgesehenen Versorgungshauptstrang im Uhlhornsweg wird hier die Möglichkeit gegeben, in Zukunft Rundfunk- und Fernsehprogramme per Kabel zu empfangen.

V. Soziale Maßnahmen werden bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 458 nicht notwendig.

VI. Bodenordnung, Grunderwerb und Kosten der Durchführung

Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 458

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

Die überschlägig ermittelten Kosten für den Ausbau des Uhlhornsweges betragen ca. 2.345.000,-- DM.

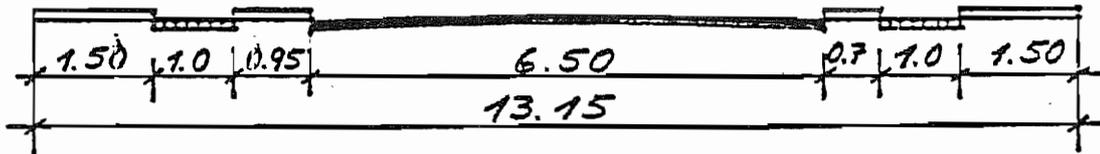
Die vorhandenen Straßen innerhalb des Planbereiches - Im Wiesengrund, Tuchtweg und Quellenweg - haben eine befestigte (asphaltierte) Fahrbahn.

Die Kosten für den auf lange Sicht geplanten weiteren Ausbau dieser Straßen betragen, wenn man die zur Zeit geltenden Preise zugrundelegt, ca. 750.000,-- DM.

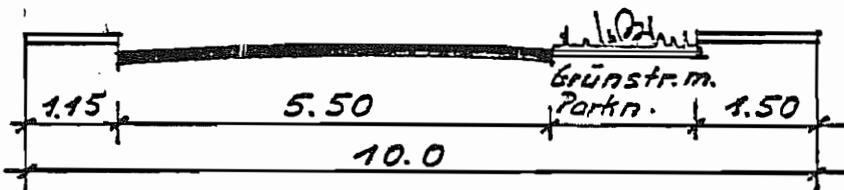
Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 590.000,--. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann zu gegebener Zeit aus dem städtischen Haushalt erwartet werden.

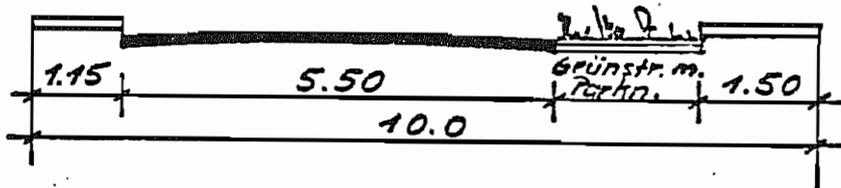
Querprofile z. Bebiplan Nr. 458
 (Vorschlag: keine Festsetzungen)



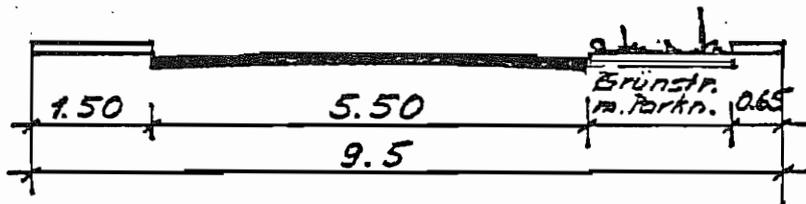
Uhlhornsweg



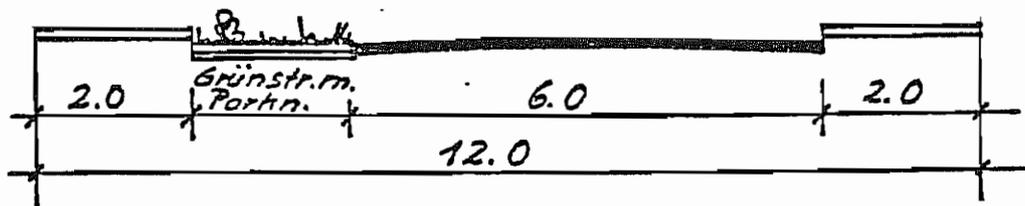
Im Wiesengrund



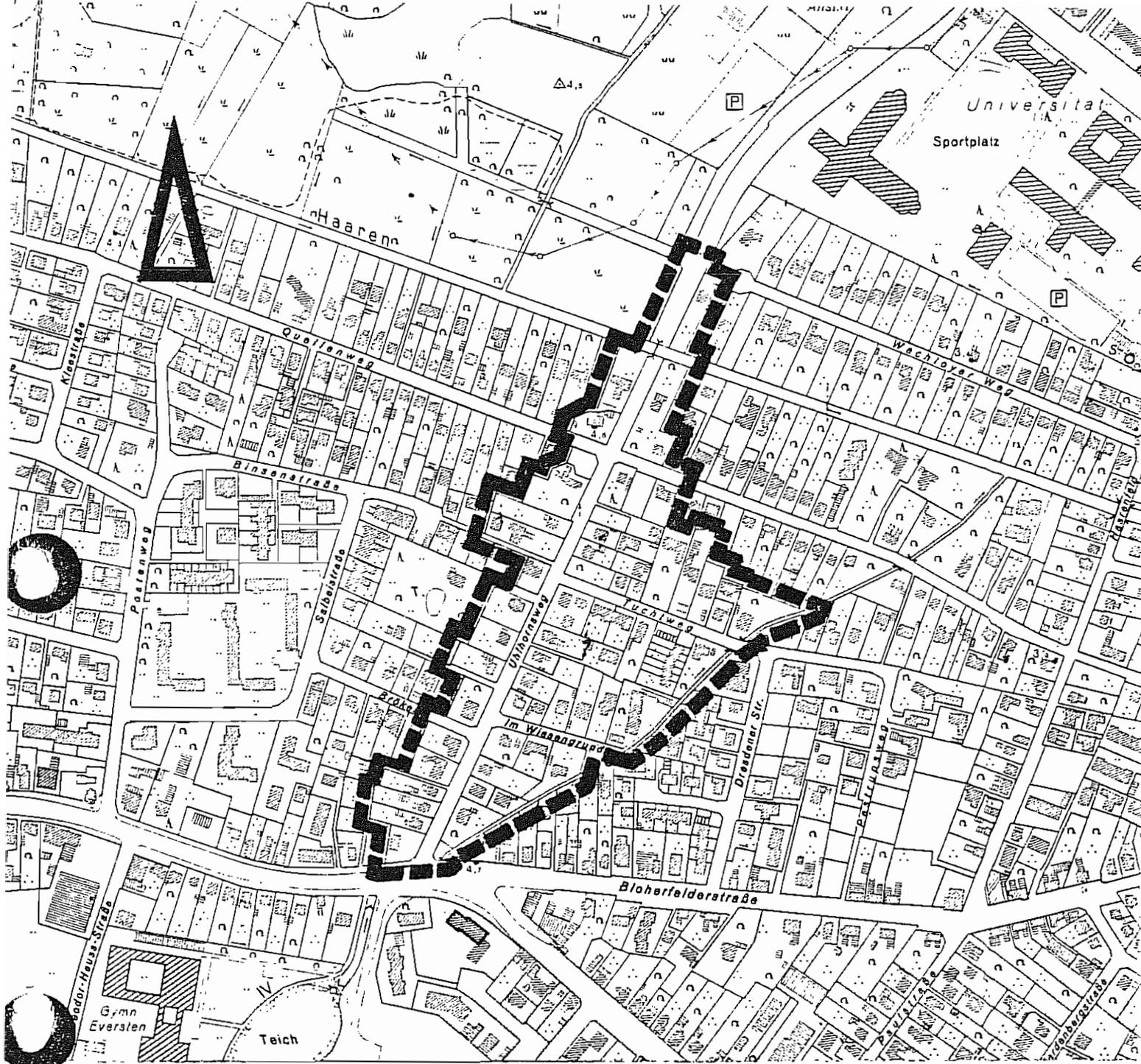
Tuchtweg



Brökerei



Quellenweg



STADT OLDENBURG (OLDB)			
DER OBERSTADTDIREKTOR			
AMT: PLANUNGSAMT			
AZ:	6122.20-458	BEZEICHNUNG DES VORHABENS	
BLATT:		UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLAN NR. 458	
MASSTAB:	1:5000		
BEARBEITET:		DATUM:	GENEHMIGT:
GEZEICHNET:	Schü	DATUM style="text-align: center;">17.3.78	AMTSLEITER DATUM:
GEPRÜFT:		DATUM:	DEZERNENT:
		- AMT	DATUM:
		- AUSSCHUSS - BESCHLUSS	DATUM: