Stand: August 1976

Satzung

betreffend den Bebauungsplan Nr. 467 für einen Bereich südlich des Langenweges zwischen Spittweg und Muttenpottsweg in einer Tiefe von ~ 80 m sowie beiderseits des Muttenpottsweges vom Langenweg bis Muttenpottsweg Haus Nr. 85 und 86 einschließlich, in einer Tiefe von ~ 40 m an der Nordostseite und durchschnittlich 100 m an der Südwestseite.

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 1, 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in den zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 20. 12. 1976 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 467" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbreiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) 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 für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t - gemäß § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Sie Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. (3) Ziff. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

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 oder sonstiger Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete.

Bei der Anwendung dieser Bestimmung dürfen nur städtebauliche Gesichtpunkte berücksichtigt werden.

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

§ 4

Der Erdgeschoßfußboden einer baulichen Anlage darf bis zu 50 % seiner Grundfläche die Höhenlage von 50 cm über natürlichem Gelände nicht überschreiten.

§ 5

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

§ 6

Vorschriften, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft; insbesondere die Teile des Bebauungsplanes Nr. 428, die von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 7

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 20. 12. 1976

Oberbürgermeister

Oberstadtdirektor

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 467

Allgemeines

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 467 ist lt. Flächennutzungsplan unverplanter Außenbereich.
Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, im unverplanten Außenbereich eine Wohnbaufläche auszuweisen ist eingeleitet.

Der Bebauungsplan soll nach § 8 (2) Satz 2 BBauG vor Abschluß des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.
Der Rat der Stadt Oldenburg hat bereits am 18. 8. 1975 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den räumlichen Geltungsbereich des Planes beschlossen.
Die Planung erfolgt in Übereinstimmung mit der Entwicklungsplanung Ofenerdiek.

Anlaß der Planung

Im Entwicklungsplan Ofenerdiek sind die Richtlinien für die Aufstellung bzw. Überarbeitung des Flächennutzungsplanes und die Ausarbeitung weiterer Bebauungspläne im Raum Ofenerdiek dargelegt.
Die Bebauungspläne sollen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten für die Realisierung dieser Zielsetzung die Rechtgrundlage schaffen.
Im Bereich dieses Bebauungsplanes handelt es sich im wesentlichen um folgende Festsetzungen:

1. Abgrenzung des Baugebietes zum Freiraum.
2. Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung.
3. Beordnung der Verkehrsfläche Muttenpottsweg.
4. Festsetzung eines Spiel- und Ballspielplatzes.

Es ist zu berücksichtigen, daß dieses Gebiet im Lärmschutzbereich des NATO-Flugplatzes Oldenburg liegt.

Die Erhaltung und Erhöhung des Wohnwertes als Ausgleich zu den Lärmbeeinträchtigungen durch den Flugplatz wird sowohl durch Festsetzung im Bebauungsplanbereich als auch durch umfangreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie durch großzügige Freiräume außerhalb des Planbereiches geschaffen.

Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

An den Babauungsplanbereich schließen im Westen, Norden und Osten die Bebauungspläne 297, 428 und 445 an.
Das westlich und nördlich angrenzende Gebiet ist bis rd. 65 m östlich des Hopfenweges als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
Der östlich angrenzende Bereich ist als Gewerbegebiet mit Immissionsbeschränkungen festgesetzt.
Südlich vom Plangebiet liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Diese Flächen sind Teil des nach dem Entwicklungsplan Ofenerdiek geplanten Freiraumes zwischen Scheideweg, Langenweg, A 293 und Eßkamp.

Die Größe des im Bebauungsplan ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes beträgt rd. 4,4 ha.

Geplante Nutzung, öffentliche und private Günflächen

Allgemein bestimmen im westlichen folgende Fakten die Art und das Maß der baulichen Nutzung:

1. der im Hinblick auf die Infrastruktureinrichtungen geplante Einwohnerzuwachs,

2. die Beibehaltung und vorrangige Entwicklung der für Ofenerdiek typischen Siedlungsform der Einfamilienhausbebauung.

Für das Bauland wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt Z I; GRZ 0,2; GFZ 0,2/0,3.

Im Hinblick darauf, daß möglicherweise dieses Gebiet in dem durch Rechtsverordnung noch festzusetzenden Lärmschutzbereich (Schutzzone 2) des Nato-Flugplatzes Oldenburg liegen wird, erfolgt durch Einschrieb in die Planzeichnung der Hinweis, daß nach Erlaß der Verordnung Schallschutzvorkehrungen entsprechend der Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Schallschutz - V) bei Errichtung von baulichen Anlagen gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm gefordert werden müssen. Die Anwendung der Schallschutz - V vor Festsetzung des Lärmschutzbereiches wird empfohlen.

Ecke Langenweg /Spittweg wird eine öffentliche Grünfläche für die Einrichtung eines Kinderspielplatzes und Ballspielplatzes ausgewiesen.

Die Lage und Zuordnung, die Ausführung und Beschaffenheit sowie die Größe und Ausstattung der Spielflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen werdem im Zuge der Ausbauplanung festgelegt.

Der Einzugsbereich dieses Spielplatzes ist überwiegend das Baugebiet am Muttenpottsweg und der nördliche Teil des Baugebietes zwischen Weißenmoorstraße/Stiekelkamp/Langenweg und Spittweg.
Für die Bebauung nördlich des Langenweges ist im Bereich des im Bebauungsplan Nr. 428 ausgewiesenen Sondergebietes ein weiterer Spielplatz einzurichten, damit das Überqueren des verkehrsreichen Langenweges durch Kinder, soweit wie möglich, eingeschränkt wird.

Dem Ruhebedürfnis der Anwohner wird durch die Aufschüttung eines Erdwalles Rechnung getragen. Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bäume und Wallhecken sind dauernd zu erhalten.

Erschließung

a) Straßen, Flächen für den ruhenden Verkehr, öffentlicher Nahverkehr

Die Baugrundstücke werden z. T. vom Langenweg, z. T. vom Muttenpottsweg aus erschlossen.
Der Langenweg ist fertig ausgebaut.
Der Muttenpottsweg, dessen neue Einmündung gegenüber dem Hopfenweg bereits fertiggestellt ist, wird im weiteren Verlauf zwischen den vorhandenen Grenzen ausgebaut.
Folgendes Profil wird vorgeschlagen:

Fußweg 1,5 m, Baumreihe mit Parknischen 3,0 bis 3,5 m; Fahrbahn 5,5 m; Schutzstreifen 1,0 m.

In Höhe des Hauses Muttenpottsweg Nr. 89 wird ein Wendeplatz festgesetzt. Der daran anschließende Teil des Muttenpottsweges bis zum Reekenweg, und der Reekenweg sollen soweit sie an Baugebietegrenzen mit wenigen Ausnahmen anbaufrei bleiben. Diese Wege sind Teil der im Entwicklungsplan Ofenerdiek dargestellten Fuß- und Radwegverbindungen.

Die gemäß Rd.Erl.d.Nds.Soz.Min. vom 5. 5. 1969 in Verbindung mit der RAST-E zu fordernden öffentlichen Parkflächen für den allgemeinen Verkehr (Besucher, Lieferanten und dergl.) sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen 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 aufnehmen können.
Auf die Beachtung der in § 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaVo) erhobenen Forderungen wird besonders hingewiesen.

Die Linien der öffentlichen Nahverkehrsmittel verlaufen in einem größeren Abstand zu diesem Baugebiet lt. Entwurf zum Generalverkehrsplan über Stiekelkamp-Langenweg-Am Stadtrand (Linie 1) und über Wilhelmshavener Heerstraße-Ekernstraße (Linie 10).

b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem durch Schmutzwasserkanalisation mit Anschluß an das Zentralklärwerk und durch einen Regenwasserkanal, der z. T. auf die Vorflut Ofenerdieker Bäke und z. T. über den Straßengraben Reekenweg und Weißenmoor-Wasserzug auf die Südbäke ausgerichtet ist.

Grunderwerb, Kosten der Maßnahmen

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb notwendig wird, sollen freie Verhandlungen 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:

Muttenpottsweg vom Langenweg bis Muttenpottsweg Haus Nr. 85	rd.	399.000,--	DM
Spielplatz	rd.	145.000,--	DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt 86.500,-- DM.