

## Satzung

betreffend den Bebauungsplan Nr. 49o für den Bereich südlich des Kaspersweges von den Hausgrundstücken Nr. 93 bis einschl. Nr. 115 in einer Tiefe von ca. 170 m

---

Aufgrund der §§ 6 und 4o der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 1, 2, 9 u. 1o des Bundesbaugesetzes und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 3. 5. 1976 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 49o" 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 1

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise sind Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

#### (2) Reines Wohngebiet 2

Zulässig sind:

1. Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen.
2. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von

- Lastkraftwagen und Omnibussen - gemäß § 12 BauNVO  
3. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO  
4. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO

Die Ausnahmebestimmungen des § 3 Abs. 3 BauNVO gelten nicht in diesem Bereich.

§ 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 Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.

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

§ 4

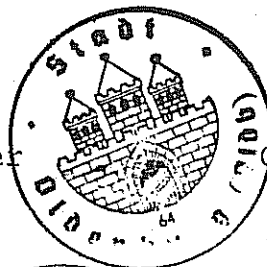
Der Bebauungsplan Nr. 324 sowie alle sonstigen Vorschriften, die dieser Satzung widersprechen, werden aufgehoben, soweit deren Bereiche von dieser Satzung überdeckt werden.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 3. 5. 1976

*Flasshaas*  
Oberbürgermeister



*Krauch*  
Oberstadtdirektor  
GENEHMIGT



NACH § 11 DES BUNDESHAUGESETZES  
V. 23. JUNI 1970 (BGBL. I S. 201) GEMÄSS  
VERFÜGUNG VOM 4. 11. 76  
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.  
VERW. BEZIRKS OLDENBURG  
Oldenburg, den 4. 11. 76

Im Auftrag:

*J. Krieger*

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 490

### Allgemeines

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 490 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg in einer Tiefe von ca. 60 m bis 100 m südlich des Kaspersweges als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der übrige Bereich ist unverplanter Außenbereich.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, im unverplanten Außenbereich eine Wohnbaufläche auszuweisen, ist eingeleitet.

Der Bebauungsplan soll nach § 3 (2) Satz 2 BBauG vor Abschluß des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.

Für ein Gebiet in einer Tiefe von ca. 400 m südlich des Kaspersweges zwischen den Flurstücken 412/60 und 4131/250 hat der Rat der Stadt Oldenburg am 25.9.1972 bereits die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Die gesamtplanerischen Überlegungen für den Raum Eversten sind inzwischen soweit abgeschlossen, daß der Grenzverlauf zwischen Freiraum und Wohnbauflächen in diesem Bereich übersehbar ist.

Die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens für das o.a. Gebiet soll jedoch erst nach Beratung in den zuständigen Gremien erfolgen. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 490 kann ohne Gefährdung der Gesamtplanung schon jetzt das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt werden.

### Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan ist erforderlich, weil aufgrund mehrerer Anträge auf Erschließung der im Planbereich belegenen Flächen zum Zwecke der Bebauung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

### Lage und Umfang des Bebauungsgebietes

Der Bebauungsplanbereich grenzt im Norden an den Kaspersweg und schließt einen Teil des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 324 mit ein, da eine Änderung dieses Bereiches erforderlich wird. Im Osten, Westen und Süden schließen, mit Ausnahme des unmittelbar am Kaspersweg belegenen Reinen Wohngebietes, die landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Die Größe des im Bebauungsplan Nr. 490 ausgewiesenen Reinen Wohngebietes beträgt ca. 3,6 ha.

- 2 -

Geplante Nutzung, öffentliche und private Grünflächen

Der gesamte Bereich wird als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Im Reinen Wohngebiet 2 dürfen Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen nicht errichtet werden. Diese Festsetzung soll sicherstellen, daß auf den ausgewiesenen Flächen nur Familienheime gebaut werden können. Gleichzeitig kann durch eine lockere Einzelhausbebauung ein städtebaulich befriedigender Übergang zum unbebauten Bereich geschaffen werden.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Kaspersweges, wie im Bebauungsplan Nr. 324 : Z II; GRZ 0,4; GFZ 0,8, im rückwärtigen Bereich: Z I; GRZ 0,3; GFZ 0,5.

Der nach dem Nds. Gesetz über Spielplätze zu fordernde Kinderspielplatz ist mit einer nutzbaren Fläche von ca. 300 qm ausgewiesen.

Wertvoller Baumbestand ist als zu erhalten festgesetzt. Im Bereich der Verkehrsfläche sind entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan neue Bäume anzupflanzen.

Erschließung

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

Der hinter der Bebauung Kaspersweg 93 bis 115 belegene Bereich wird durch zwei vom Kaspersweg abzweigende Stichstraßen erschlossen.

Für die östlich belegene Straße wird zur Erschließung der wenigen Bauplätze ein für eine öffentliche Straße zu forderndes Mindestprofil festgesetzt.

Profil: Fußweg 1,15 m; Parkstreifen einschl. Bauminseln 1,85 m; Fahrbahn 4,5 m; Seitentrennstreifen 0,5 m.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind vom Wendeplatz dieser Straße über einen ca. 4 m breiten Weg zu erreichen.

Die westliche Stichstraße erschließt einen größeren Wohnbereich und erhält folgendes Profil:

Fußweg 1,50 m; Parkstreifen einschl. Bauminseln 2,0 m; Fahrbahn 4,5 m; Fußweg 1,5 m.

Die gem. 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.

- 3 -

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.

Die Erschließung dieses Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr soll über die lt. Entwurf zum Generalverkehrsplan im Osterkampsweg geplante Linie erfolgen.

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 Regenwasserkanäle, die auf die Vorflut öffentl. Wasserzug 13 ausgerichtet sind.

Grunderwerb, Kosten der Maßnahmen

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.

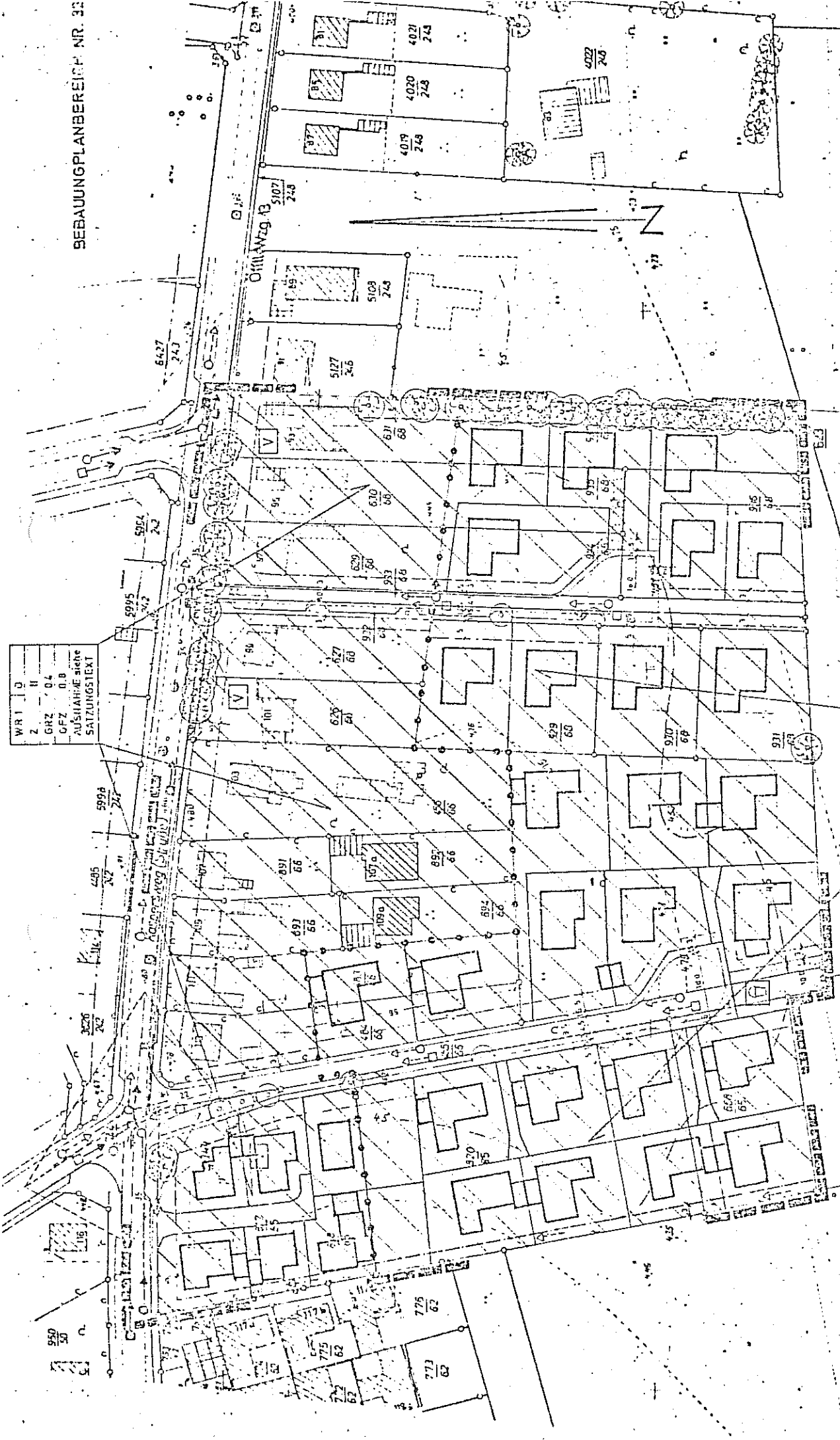
Die Kosten, die durch die Ausführung des Bebauungsplanes entstehen, gliedern sich wie folgt überschläglich:

Westliche Stichstraße	rd. 500.000,-- DM
Östliche Stichstraße	rd. 376.000,-- DM
Öffentlicher Kinderspielplatz	rd. 24.000,-- DM
Ausbau Grenzgraben an der Westseite des Bebauungsplangebietes und Regenwasserkanal Kaspersweg vom Meisenweg bis Florianstraße	rd. 115.000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt:

rd. 157.000,-- DM



WR 1	0
Z	II
GRZ	0.4
GFZ	0.8
AUSNAHME SIEHE SATZUNGSTEXT	

WR 2	0
Z	I
GRZ	0.3
GFZ	0.5
AUSNAHME SIEHE SATZUNGSTEXT	

BEBAUUNGSVORSCHLAG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.

STADT OLDENBURG (OLDB)  
DER OBERSTADTDIREKTOR  
STADTBAUVERWALTUNG

PLA N U N G S A M T  
BA U L E I T P L A N U N G

Az.: 61 2539-490

Maßstab =