Stand: August 1976

S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 494 für eine Fläche südöstlich vom Müllersweg zwischen Sandweg und der BAB 28 in einer Tiefe von ca. 16o m

---

Aufgrund der §§ 6 und 4o der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 1, 2, 9 und 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 15. 8. 1977 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 494" 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

Zulässig sind:

Autobahnmeisterei mit Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Werkstattgebäude, Garagen, Kraftfahrzeughallen, Lagerhallen, Tankstelle, Antennenanlage, Funkmast, Stellplätze, Lagerplätze und Nebenanlagen.

Die Autobahnmeisterei darf über die am Müllersweg und Sandweg belegene Grenze des Gewerbegebietes keine stärkeren Emissionen hinausdringen lassen als im Mischgebiet zulässig sind.

(2) 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 Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

Bebauungsplan Nr. 494

§ 3

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

§ 4

Der Bebauungsplan Nr. 319 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. 8. 1977

Fleischer
Oberbürgermeister

Wandscher
Oberstadtdirektor

Stadt Oldenburg (Oldb) 186

GENEHMIGT
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
IN DER FASSUNG DES GESETZES VOM
18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 8.12.1977
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
OLDENBURG, DEN 8.12.1977
Im Auftrage:

DER PRÄSIDENT DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERWALTUNGSBEZIRKS OLDENBURG

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 494

Allgemeines

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 494 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg in einer Tiefe von ca. 100 m südöstlich des Müllersweges als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der übrige Bereich ist unverplanter Außenbereich.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel; hier zur Errichtung einer Autobahnmeisterei ein Gewerbegebiet 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 am 18. 8. 1975 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG beschlossen.

Die Planung erfolgt in Übereinstimmung mit der Entwicklungsplanung Osternburg.

Anlaß der Planung

Das Staatliche Straßenbauamt Oldenburg-Ost beabsichtigt auf dem im Bebauungplan ausgewiesenen Bereich eine Autobahnmeisterei zu errichten.

Der Standort wird hinsichtlich der Lage zur Autobahnzufahrt für besonders gut geeignet gehalten.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 319 ist ein Teil der Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Autobahnmeisterei zu schaffen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplanbereich grenzt im Südwesten an die BAB 28, im Nordwesten an den Müllersweg, im Nordosten an den Sandweg und im Südosten an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Größe des im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes beträgt ca. 23.000 qm.

Geplante Nutzung, Grünflächen

Das Gelände für die Autobahnmeisterei wird als ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen ausgewiesen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurde in Abstimmung mit dem Staatshochbauamt II Oldenburg festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung: Z II; GRZ 0,5; GFZ 0,6
Entlang der Südostgrenze des Gewerbegebietes erfolgt eine Abschirmung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche durch Festsetzung eines Pflanzgebotes gem. § 9 (1) Ziffer 15 und die Festsetzung von Bindungen gem. § 9 (1) Ziff. 16 BBauG. Für die Bepflanzung sind natürlich an diesem Standort vorkommende Bäume und Sträucher zu verwenden.

Die Fläche zwischen dem Gewerbegebiet und der Verkehrsfläche Müllersweg wird mit Ausnahme der Fläche für den Wasserzug als Grünanlage des Entwässerungsverbandes Wüsting festgesetzt.

Erschließung

a) Straßen, Flächen für den ruhenden Verkehr

Die Erschließung der Autobahnmeisterei erfolgt vom bereits ausgebauten Müllersweg.
Die zur Meisterei gehörenden Wohnhäuser werden vom Sandweg erschlossen. Ein weiterer Ausbau des Sandweges ist dadurch nicht erforderlich. Auf dem Gelände der Autobahnmeisterei müssen die gem. § 47 NBauO zu fordernden Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besuch aufnehmen können.

b) Ver-und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
Das Schmutzwasser wird über eine Druckleitung bis zum im Sandwe Einmündung Ostweg vorhandenen Schmutzwasserkanal gepumpt.

Das Oberflächenwasser wird über den am Müllersweg vorhandenen neuen Wasserzug zum Drielaker Kanal abgeleitet.

Nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplanbereich verläuft eine 110 kv-Leitung.
Es sind die VDE-Bestimmungen 0210/5.69 zu beachten.

Grunderwerb, Kosten der Maßnahmen

Grunderwerb ist nicht erforderlich.
Kosten für den Ausbau öffentlicher Straßen entstehen nicht.

Die Kosten für die Druckleitung gehen zu Lasten des Trägers der Baumaßnahme Autobahnmeisterei.