Stand: Oktober 1976

# S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 497 für einen Bereich südwestlich der Eichenstraße zwischen der Edewechter Landstraße und dem Haus Eichenstraße Nr. 31 in einer Tiefe von ca. 150 m mit folgender Begrenzung:

Südostgrenze der Eichenstraße, nordwestliche und südwestliche Grenze des Flurstücks 7188/118, Nordwestgrenze der Edewechter Landstraße, südwestliche Grenzen der Flurstücke 7442/120 und 7440/120, südöstliche und südwestliche Grenze des Flurstücks 7470/122, westliche Grenze des Flurstücks 6097/122, nordwestliche Grenzen der Flurstücke 6698/128, 5269/128 und 3872/128, Nordgrenze des Flurstücks 3872/128, südwestliche und nordwestliche Grenze des Flurstücks 6961/130.

---

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) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 6.6.1977 folgende Satzung beschlossen:

## § 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 497" ist Bestandteil dieser Satzung. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 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 nur 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:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 4, 5 u. 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(2) Baugrundstück für den Gemeinbedarf

a) Zulässig sind:

1. Studentenwohnheim
2. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t - gemäß § 12 BauNVO
3. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO

(3) Mischgebiet

a) zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge
9. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO
10. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO

Die Ausnahmebestimmungen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(4) 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 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 Bestimmungen 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 in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereichen von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden. In diesem Fall darf die Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden.

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

§ 4

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den in der Planzeichnung bezeichneten Flächen zulässig.

§ 5

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft, insbesondere die Teile des Bebauungsplanes Nr. 115, 279 und 412, die von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 6

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg, den 6. 6. 1977

Fleischer
Oberbürgermeister

Müller
Stadtdirektor

GENEHMIGT
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG DES GESETZES VOM 18.8.1976 (BGBl. I, S.2256) GEMÄSS VERFÜGUNG VOM 21.10.1977
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS. VERW. BEZIRKS OLDENBURG
OLDENBURG, DEN 21.10.1977
Im Auftrage:

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 497

### Allgemeines

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 497 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, in einer Tiefe von ca. 45 m entlang der Eichen- und Edewechter Landstraße eine gemischte Baufläche auszuweisen, ist eingeleitet.

Der Bebauungsplan soll nach § 8 (2) Satz 2 BBauG vor Abschluß des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.

Für ein Gebiet im Bereich Staakenweg, Kuckucksweg, Edewechter Landstraße und Eichenstraße hat der Rat der Stadt Oldenburg am 5. April 1971 bereits die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren kann aufgrund der während des Verfahrens vorgebrachten Anregungen und Bedenken, die sich überwiegend auf den südwestlichen Planbereich beziehen, nicht kurzfristig zum Abschluß gebracht werden.
Da die planerische Beordnung des an der Eichenstraße belegenen Bereiches dringend erforderlich ist, werden daher die zum Bebauungsplanverfahren Nr. 429 gefaßten Beschlüsse für den in diesem Plan ausgewieseneen Bereich aufgehoben. Für dieses Gebiet wird ein neues Planverfahren eingeleitet.

### Anlaß der Planung

Aufgrund der im Bebauungsplanbereich sehr verschieden gelagerten Interessen ist es erforderlich, durch entsprechende Festsetzungen eine für alle Betroffenen akzeptable bzw. zumutbare städtebauliche Beordnung zu erreichen.
U. a. sind die Voraussetzungen für eine vertretbare Eingliederung des geplanten Studentenwohnheimes zu schaffen.

### Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplanbereich grenzt im Nordosten an die Eichenstraße und schließt einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 279 mit ein, da eine Änderung dieses Bereiches erforderlich wird. Im Südosten wird der Plan begrenzt durch die Edewechter Landstraße. Er grenzt hier an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 412. Im Südwesten schließt der im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 429 an. Im Nordwesten und Norden wird der Plan durch das Schulgelände der Grundschule Staakenweg begrenzt. Er schließt hier einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 115 mit ein, der in diesem Bereich geändert werden muß.

Flächengliederung und Einwohnerverteilung

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 4,2 ha, die sich aufteilt in

| | | |
|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 2,10 ha = 50 % | |
| Baugrundstück f. d. Gemeinbedarf | ca. 1,02 ha = 24,3 % | des Brutto- |
| Mischgebiet | ca. 0,93 ha = 22,1 % | baugebietes |
| Verkehrsfläche | ca. 0,15 ha = 3,6 % | |

In diesem Gebiet leben z. Zt. rd. 100 Einwohner. Der mögliche Einwohnerzuwachs ist mit rd. 240 anzusetzen, womit eine Bruttowohndichte von rd. 81 Einwohnern/ha erreicht würde.

Geplante Nutzung, öffentliche und private Grünflächen

Südöstlich vom Schulgelände sowie zwischen dem Mischgebiet und dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf wird ein Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

a) nördlich der von der Eichenstraße abzweigenden Stichstraße in Fortsetzung der im Bebauungsplan Nr. 279 vorhandenen Festsetzungen:
Z II; GRZ 0,4; GFZ 0,7.

b) zwischen dem Mischgebiet und dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf im Hinblick auf eine hier anzustrebende weniger intensive Wohnbebauung:
Z II ohne Ausnahme; GRZ 0,4; GFZ 0,5.

Die für den Bau des Studentenwohnheimes vorgesehene Fläche wird als Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung unter Abstimmung der städtebaulichen Belange mit den Planungen des Trägers der Baumaßnahme: Sonderbauweise, da Gebäudelängen über 50 m vorgesehen sind;
Z II/IV; GRZ 0,4; GFZ 0,9.

Unmittelbar an der Eichenstraße südlich der Stichstraße und unmittelbar an der Edewechter Landstraße in Tiefen von ca. 45 m wird entsprechend der vorhandenen Nutzung ein Mischgebiet mit offener Bauweise festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 412 südöstlich der Edewechter Landstraße:
Z II; GRZ 0,4; GFZ 0,8.

Der nach dem Nds. Gesetz über Spielplätze zu fordernde Kinderspielplatz ist auf dem Schulgelände der Grundschule Staakenweg vorhanden.

Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bäume sind aus städtebaulichen Gründen als zu erhalten festgesetzt.

Erschließung

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

Das Baugebiet wird durch eine von der Eichenstraße abzweigende, ca. 80 m lange Stichstraße mit Wendeplatz erschlossen.
Für diese Straße wird folgendes Profil vorgeschlagen:
Fußweg 1,5 m; Fahrbahn 5,5 m; Fußweg 2,5 m.

In Verlängerung dieser Stichstraße wird als Verbindung zum Schulgelände der Grundschule Staakenweg ein 3,5 m breiter Fuß- und Radweg festgesetzt, der gleichzeitig Unterhaltungsweg für den in der Trasse dieses Weges verlegten Regenwasserkanal ist. Dieser Regenwasserkanal nimmt das Oberflächenwasser der öffentlichen Wasserzüge Nr. 19 und 21 auf.

Die gemäß Rd.Erl.d.Nds. Soz.Min. vom 5.5.1969 zu fordernden öffentlichen Parkflächen für den allgemeinen Verkehr (Besucher, Lieferanten und dergl.) sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden bzw. können innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden.

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 dem östlichen Teil des Grundstücks für Gemeinbedarf wird eine Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

Zwischen dieser Stellplatzfläche und dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet ist eine Verwallung vorgesehen, die das allgemeine Wohngebiet vor Beeinträchtigungen schützen soll.

Die Erschließung dieses Gebietes erfolgt durch den öffentlichen Personennahmverkehr über die Eichenstraße.

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 an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Eichenstraße anschließt.

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:

| | |
|---|---|
| Eichenstraße-Nebenweg (Stichstraße) | rd. 326.600,-- DM |
| Fuß- und Radweg | rd. 94.600,-- DM |
| Ausbau von Grenzgräben und Herrichten der Vorflut für die Wasserzüge Nr. 19 und 21 | rd. 85.000,-- DM |

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt.

rd. 135.1oo,-- DM