S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 500 für Flächen zwischen Klingenbergstraße, Bahnhofsallee, Südgrenze der Baugrundstücke "Am Wüschemeer, Dwaschweg und dem Kreyenbrücker Wasserzug

---

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 zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 21. Juni 1976 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 500" 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 I und II (WA I und WA II)

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

Im Bereich WA I sind die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 Ziffer 1 - 6 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

Im Bereich WA II können ausnahmsweise Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden. Die weiteren Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 Ziffer 1 - 5 BauNVO sind für den Bereich WA II nicht Bestandteil dieser Satzung.

(2) Allgemeines Wohngebiet III (WA III)

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. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

(3) Gewerbegebiet

a) Zulässig sind:

1. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe oder Betriebsteile gem. § 6 (2) 4 BauNVO
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Stellplätze und Garagen - gemäß § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Genehmigungsfähig sind nur Betriebe und Anlagen, die gemeinsam keine stärkeren Emissionen über die am Allgemeinen Wohngebiet belegene Gebietsgrenze hinausdringen lassen, als im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

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 Bestimmung 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 von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden. In diesem Fall dürfen die Grund- und 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.

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

§ 4

Bei der Anordnung von Garagen in einem Winkel von 30° - 150° zur öffentlichen Verkehrsfläche muß vor den Garagentoren mindestens ein Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.

Dies gilt auch für die Bereiche des Bebauungsplanes, für die an den Verkehrsflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer geringeren Tiefe als 5,00 m festgesetzt sind.

§ 5

Die Fußbodenhöhe des I. Vollgeschosses (Erdgeschoß) darf nicht höher als 0,60 m über der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweghinterkante) liegen.
Ausnahmsweise können für Teile des I. Vollgeschosses - max. 50 % - Fußbodenhöhen bis 1,20 m über der öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden.

§ 6

Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft; insbesondere die Teile des Bebauungsplanes Nr. 438, die von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 7

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 21. Juni 1976

Oberbürgermeister

Oberstadtdirektor

GENEHMIGT
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZE
VOM 23. JUNI 1960 (BGBl. I S. 341) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 17.12.1976
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS
VERW. BEZ. OLDENBURG
Oldenburg, den 17.12.1976
Im Auftrag

DER PRÄSIDENT DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERWALTUNGSBEZIRKS OLDENBURG

Stadt Oldenburg (Oldb)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 500

Allgemeines

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu ordnen und um die bauliche und sonstige Nutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiche vorzubereiten.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahre 1960 sind die Flächen auf der Westseite der Bahnhofsallee bis zu einer Tiefe von 70 m sowie die Grundstücke beiderseits der Straße "Am Wüschemeer" als Kleinsiedlungsflächen dargestellt. Diese Flächen sind inzwischen größtenteils bebaut. Die übrigen Flächen innerhalb des Planbereiches werden zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Der Entwicklungsplan Oldenburg-Süd sieht für den Bereich südlich der Klingenbergstraße zwischen Dwaschweg und Bahnhofsallee die Ausweisung neuer Wohnbauflächen vor.

Durch diese Ausweisung von Wohnbauflächen soll u. a. eine bessere Ausnutzung des in der Nähe liegenden Schulzentrums Kreyenbrück mit den geplanten angelagerten öffentlichen Einrichtungen gewährleistet werden. Diese neuen Wohnbauflächen können ferner einen großen Teil des prognostizierten Einwohnerzuwachses für den Raum Kreyenbrück-Bümmerstede aufnehmen.

Im Verfahren befindet sich zur Zeit die Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplanes. Diese Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt die Ziele und Tendenzen des Entwicklungsplanes Oldenburg-Süd. Sie betrifft im wesentlichen die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 500.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Wohnbauflächen werden im Bebauungsplan als "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt:

Z I bzw. II; GRZ 0,3 bzw. 0,4; GFZ 0,3 bzw. 0,4 und 0,6.

Näheres siehe Satzung und Planzeichnung.

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sind im Eigentum der Stadt. Es ist beabsichtigt, diese Flächen zu erschließen und für den Eigenheimbau bereitzustellen.

Eine kleinere Fläche an der Klingenbergstraße kurz vor der Einmündung in die Bahnhofsallee wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt:

Z II; GRZ 0,4; GFZ 0,6.

Näheres siehe Satzung und Planzeichnung.

Auf dieser Fläche befindet sich ein Gewerbetrieb. In der Satzung ist festgesetzt, daß nur Betriebe und Anlagen genehmigungsfähig sind die keine stärkeren Emissionen über die Gebietsgrenzen zum "Allgemeinen Wohngebiet" hinausdringen lassen als im "Allgemeinen Wohngebiet" zulässig sind.

Es wird empfohlen, bereits bei der Planung durch entsprechende Anordnung und Ausrichtung der Gebäude und Gebäudeteile auf dem Grundstück diese Festsetzung zu berücksichtigen.

Erschließung, Straßen und Wege

Die Erschließung des Baulandes wird an die vorhandenen Haupterschließungsstraßen - Klingenbergstraße und Bahnhofsallee - angebunden.

Für die Klingenbergstraße ist ein Ausbau mit einer 6,50 m breiten Fahrbahn und beiderseitigen Rad- und Fußwegen vorgesehen.

Die vorhandene Baumreihe an der Nordseite der Straße soll weitgehend erhalten bleiben.

Für die Bahnhofsallee wird ein ähnlicher Ausbau jedoch mit einseitigem Rad- und Fußweg vorgeschlagen. Der Radweg muß so breit angelegt werden, daß er in beiden Richtungen befahren werden kann. Die vorhandene Verkehrsfläche der Straße "Am Wüschemeer" ist so bemessen, daß zu gegebener Zeit ein weiterer Ausbau möglich ist.

Die neuen Wohnbauflächen werden über eine Erschließungsstraße, die im Winkel von der Klingenbergstraße zur Bahnhofsallee geführt wird, erschlossen.

Die weitere Erschließung erfolgt über Stichstraßen und Wohnwege. Die befahrbaren öffentlichen Wohnwege sind mit einer Wendemöglichkeit nur für PKW versehen.

Die Müllabfuhr wird beispielsweise die Wohnwege nicht befahren. Die Abfallbehälter müssen daher von den Bewohnern bis an die Stichstraße bzw. Erschließungsstraße gebracht werden.

Zwischen der Erschließungsstraße und der Straße "Am Wüschemeer" ist eine Fußwegverbindung festgesetzt.
Entlang des Wasserzuges Nr. 37 ist ein Unterhaltungsweg geplant, der gleichzeitig als Fußwegverbindung dienen soll.

Die vorgeschlagenen Regelquerschnitte der Straßen sind aus der der Begründung beigefügten Skizze zu ersehen.

Parkplätze, Einstellplätze

Bei der Bemessung der Profile der Straßen wurden die gemäß Rd.Erl. d. Nds. Soz.Min. v. 5. 5. 1969 zu fordernden öffentlichen Parkflächen für den allgemeinen Verkehr (Besucher, Lieferanten und dergl.) eingeplant.

Unabhängig davon müssen im privaten Bereich gemäß § 47 NBauO Einstellplätze auf den Grundstücken in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der baulichen Anlagen aufnehmen können.

Um auf den Grundstücken vor Garagen eine Abstellmöglichkeit für PKW zu schaffen, sieht der Bebauungsplan im § 4 der Satzung vor, daß bei Anordnung von Garagen in einem Winkel von 30° - 150° zur öffentlichen Verkehrsfläche vor den Garagentoren mindestens ein Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden muß.

Dies gilt auch dann, wenn im Bebauungsplan eine Baugrenze mit einem geringeren Abstand zur Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Kinderspielplätze, Grünflächen und Bäume

Eine mit einem Wäldchen bestandene größere Fläche wird als öffentliche Grünanlage festgesetzt. Auf dieser Fläche ist u. a. ein Kinderspielplatz geplant.

In dem Bebauungsplanentwurf Nr. 438 ist südlich des Kreyenbrücker Wasserzuges unmittelbar angrenzend an das vorhandene Wäldchen ein weiterer Kinderspielplatz ausgewiesen. Hier ist die Anlegung eines Bolzplatzes geplant. Dieser Bolzplatz ist für einen größeren Einzugsbereich gedacht.

Kleinere Grünflächen mit Spielmöglichkeiten sind jeweils am Ende der Wohnwege festgesetzt.

Auf der Westseite des kleinen Gewerbegebietes sieht der Bebauungsplan zur Abgrenzung und Abschirmung des "Allgemeinen Wohngebietes" eine öffentliche Grünanlage vor.

Die Erschließungsstraßen und Wohnwege wurden so eingeplant, daß die vorhandenen Birkenreihen weitgehend innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erhalten werden können.

Ver- und Entsorgung

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz.

Das Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle dem Wasserzug Nr. 37 und dem Kreyenbrücker Wasserzug zugeführt.

Öffentlicher Nahverkehr

In dem Entwicklungsplan Oldenburg-Süd wird vorgeschlagen, eine Buslinie über die Klingenbergstraße in das neue Wohngebiet bis zum Wendeplatz vor dem Wasserzug Nr. 37 zu führen.

Für die Bewohner "Am Wüschemeer" soll durch die festgesetzte Fußwegverbindung ein kurzer Weg zur Bushaltestelle geschaffen werden.

Nachrichtliche Übernahme von Planungen und Festsetzungen

Das Bebauungsplangebiet wird von einer Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost überquert.

In einem Bereich von 100 m beiderseits der im Bebauungsplan eingetragenen Linie besteht eine Bauhöhenbeschränkung auf 38 m über NN.

Die geplante I- bzw. II-geschossige Bebauung wird durch diese Bauhöhenbeschränkung nicht behindert.

Grunderwerb und Kosten der Maßnahme

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 BBauG zurückgegriffen.

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

Geplante Erschließungsstraßen (Grunderwerb, Straßenbau, Beleuchtung, Kanalisation und Wasserversorgung)	ca. 2.855.000,-- DM
Befahrbare öffentliche Wohnwege	ca. 1.005,000,-- DM
Öffentliche Fußwegverbindungen	ca. 290.000,-- DM
Grünanlagen	ca. 253.000,-- DM
Spielplätze	ca. 85.000,-- DM
Wasserzug	ca. 392.000,-- DM
Klingenbergstraße	ca. 1.833.000,-- DM

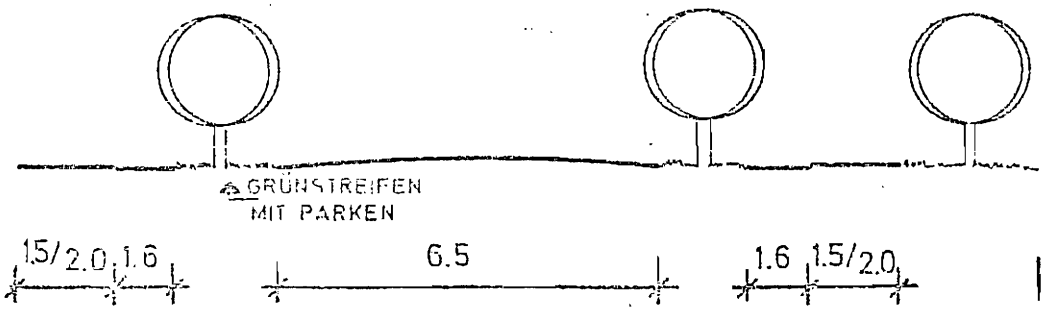
Die Kosten für den auf lange Sicht geplanten Endausbau der Bahnhofsallee und der Straße "Am Wüschemeer" betragen, wenn man die zur Zeit geltenden Preise zugrundelegt,

ca. 2.467.000,-- DM.

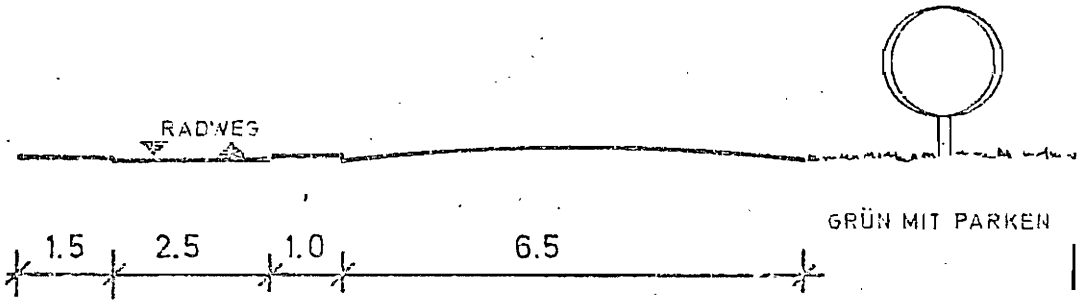
Der von der Stadt zu tragende Anteil der oben genannten Kosten beträgt ca. 1.860.000,-- DM.
Die Verteilung der übrigen Kosten richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

QUERPROFILE ZU BEB'PLAN NR. 500

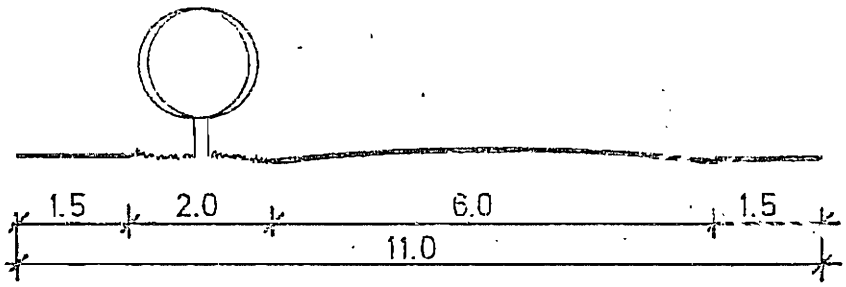
VORSCHLÄGE — KEINE FESTSETZUNGEN



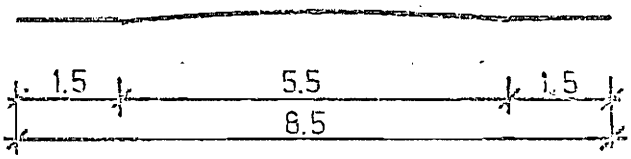
KLINGENBERGSTR.



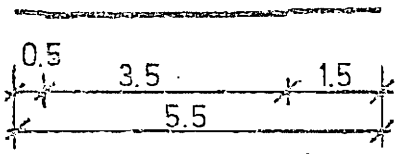
BAHNHOFSALLEE



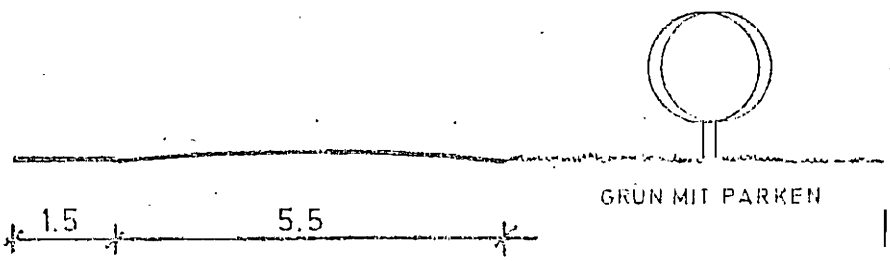
ERSCHLIESSUNGSSTRASSE



STICHSTRASSE



WOHNWEG (öffentl.)



AM WÜSCHEMEER