

S A T Z U N G

betreffend den Bebauungsplan Nr. 505 mit folgender Begrenzung:

Auenweg, Autobahn (A 29), Wahnbäkenweg, Butjadinger Straße, Lübbenbuschweg und Feldweg zwischen Lübbenbuschweg und Auenweg.

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 17. 1. 1977 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 505" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen werden festgesetzt als:

(1) Dorfgebiet

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. Wohngebäude,
4. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
7. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
9. Gartenbaubetriebe,
10. Tankstellen,
11. Stellplätze und Garagen - gemäß § 12 BauNVO
12. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO
13. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO

Bebauungsplan Nr. 505

(2) Flächen für die Landwirtschaft

Zulässig sind:

Anlagen, die unmittelbar der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

(3) Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Freiluft-Erdgas-Heater- und Regelanlage.

(4) Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Grünanlagen

(5) Verkehrsflächen

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 und sonstiger Anlagen innerhalb des festgesetzten Baugebietes.

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.

§ 4

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntgabe rechtsverbindlich.

GENEHMIGT
NACH § 11 DES BUNDESGESETZES
IN DER FASSUNG DES GEBÄUDEGESETZES VOM
18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 7.6.1977
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
OLDENBURG, DEN 7.6.1977
Im Auftrage:



Seibe

Oldenburg (Oldb), 17. 1. 1977



Fleiss
Oberbürgermeister

Knecht
Oberstadtdirektor

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 505

Allgemeines

Das vom Bebauungsplan Nr. 505 erfaßte Gebiet ist unverplanter Außenbereich.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, unmittelbar an der Butjadinger Straße (alte Führung) von Haus-Nr. 445 bis Haus-Nr. 489 in 30 m Tiefe und nördlich der geplanten neuen Einmündung Wahnbäkenweg ein Dorfgebiet auszuweisen, die zwischen der alten und neuen Trasse der Butjadinger Straße belegenen Flächen als Grünfläche und den übrigen Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen, 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 3.5.1976 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG für den räumlichen Geltungsbereich des Planes beschlossen.

Anlaß der Planung

Im Zuge des Autobahnbaues (A 29) und der Verlegung der Kreisstraße 143 (Butjadinger Straße) ist die städtebauliche Beordnung der an der durch die Autobahn unterbrochenen alten Butjadinger Straße belegenen Flächen erforderlich. Es handelt sich hier vor allem um die Abgrenzung von Bauflächen zu landwirtschaftlichen Flächen.

Lage des Bebauungsplangebietes

Der Planbereich wird begrenzt durch Auenweg, Autobahn (A 29), Wahnbäkenweg, Butjadinger Straße, Lübbenbuschweg und Feldweg zwischen Lübbenbuschweg und Auenweg. Das Gebiet ist Teil des nördlich vom Ortskern Etzhorn belegenen landwirtschaftlich genutzten Bereiches. Innerhalb dieser landwirtschaftlichen Flächen liegt der zu beordnende Siedlungssplitter an der Butjadinger Straße.

Flächengliederung und Einwohnerverteilung

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 17,2 ha, die sich aufteilt in

Flächen für die Landwirtschaft	ca. 14,5 ha = 84,5 %
Nettobauland (Dorfgebiet)	ca. 1,17 ha = 6,8 %
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,10 ha = 0,6 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,5 ha = 2,9 %
Verkehrsfläche	ca. 0,90 ha = 5,2 %

Im Bereich der Wohnbaufläche (Dorfgebiet) leben z. Z. ca. 25 Ew.; der mögliche Einwohnerzuwachs ist bei einer angenommenen Haushaltsgröße von 3 Personen mit ca. 20 anzusetzen.

Geplante Nutzung

Für den Bereich der vorhandenen Splittersiedlung an der Butjadinger Straße und für eine nördlich der geplanten Einmündung Wahnbäkenweg belegenen Fläche wird ein Dorfgebiet festgesetzt. Dies geschieht im Hinblick auf die hier z. T. vorhandenen Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und die Lage unmittelbar angrenzend an landwirtschaftliche Flächen.

Durch die Ausweisung eines Dorfgebietes östlich der geplanten Kreisstraße 143 werden die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ersatzbaues geschaffen, der anstelle des im Zuge des Neubaus der K 143 abzubrechenden Anwesens Butjadinger Straße 440 errichtet werden soll.

Beeinträchtigungen, die mit der Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe verbunden sind, müssen in Kauf genommen werden.

Maß der baulichen Nutzung: Z I; GRZ 0,2; GFZ 0,2.

Das übrige im Planbereich westlich der Butjadinger Straße und östlich der geplanten Kreisstraße 143 belegene Gebiet wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese Flächen werden in den Planbereich einbezogen, damit Eindeutigkeit hinsichtlich der Abgrenzung zwischen landwirtschaftlich zu nutzenden Flächen und Dorfgebiet besteht.

Es sind nur der landwirtschaftlichen Nutzung unmittelbar dienende Anlagen zulässig.

Die zwischen der neuen K 143 und der alten Butjadinger Straße belegene Fläche, mit Ausnahme einer Fläche für eine Freiluft-Erdgas-Regel- und Heizeranlage der Energieversorgung Weser-Ems-AG, wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt.

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-Verordnung vor Festsetzung des Lärmschutzbereiches wird auch im Hinblick auf die von der A 29 und K 143 ausgehenden Immissionen empfohlen.

Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bäume sind aus städtebaulichen Gründen zu erhalten (Gestaltung der Grün- und Verkehrsflächen, Erhaltung des Landschaftsbildes).

Erschließung

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

Die Erschließung der als Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen erfolgt über die nach dem Autobahnbau (A 29) und der Verlegung der Kreisstraße 143 nur noch dem Anliegerverkehr dienende alte Butjadinger Straße und dem Wahnbäkenweg.

Die Butjadinger Straße wird im Zuge der Baumaßnahme Autobahn unterbrochen und erhält einen Wendepunkt unmittelbar am Dammfuß der Autobahn.

Der Anschluß an die neue Führung Butjadinger Straße erfolgt mittels einer Straßenschleife.

Diese Maßnahmen werden aus Mitteln für den Autobahnbau finanziert. Von der Stadt Oldenburg ist kein weiterer Ausbau der Straße geplant.

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.) stehen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, daß im privaten Bereich die gemäß § 47 NBauO zu fordernden Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen und zu erwartenden 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.

Das Gebiet wird vom öffentlichen Personennahverkehr durch die Linie 10 (Wehnen-Wahnbek) erschlossen.

b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung muß zunächst über Kleinkläranlagen erfolgen.

Zu einem späteren Zeitpunkt wird eine Schmutzwasserkanalisation mit Anschluß an das Zentralklärwerk verlegt. Die Oberflächenentwässerung erfolgt z. Z. über Grenz- u. Straßengräben in den Lübbenbuschgraben und den Hullmanngraben. Vorfluter ist die Wahnbäke.

Im Zuge der Baumaßnahme Autobahn (A 29) und Verlegung der Kreisstraße 143 werden die vorh. Entwässerungsanlagen teilweise unterbrochen. Im Planfeststellungsbeschuß vom 7.7.1975 sind die Entwässerungsanlagen zur Oberflächenentwässerung neu geregelt und die Maßnahmen zur Neuregulierung festgelegt worden.

Gründerwerb, Kosten der Maßnahmen

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Gründerwerb 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, betragen überschläglich:

für die Eutjädinger Straße
(vom Lübkenbuschweg bis zum
Wahnbäckerweg) rd. 465.000,-- DM.

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt rd. 465.000,-- DM.