Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan Nr. 519 für Flächen im Bereich Nordring, Südring, Hirseweg, Osterdiek und Süderdiek

---

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung und des § 10 des Bundesbaugesetzes hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 519" 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 nicht störenden Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

4. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf - gem. § 12 BauNVO, ausgenommen sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 to sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge,

5. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO,

6. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke,

2. Gartenbaubetriebe,

3. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlung und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1,2 u. 5 sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

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 und Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Dies gilt sinngemäß auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher oder 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.

Ausnahme:

Im Einzelfall kann in den in der Planzeichnung ausgewiesen Bereichen von der Anzahl 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 Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Verkehrsfläche und Garagentor muß der Stauraum mindestens 5,0 m betragen.

§ 5

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft; insbesondere die Bebauungspläne Nr. 246, 246 I und 251 sowie Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 308, soweit sie von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 6

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 17.9.1979

Fleischer
Oberbürgermeister

Wandscher
Oberstadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG in der z. Zt. geltender Fassung mit Verfügung
vom 17.01.1980 Az. 3097-21702-03/N-579
~~mit~~ / ohne Auflagen genehmigt worden.
Oldenburg, den 17.01.1980
Bez. Reg. Weser-Ems,
Im Auftrage:

BEZIRKSREGIERUNG WESER-EMS 109

Stand: April 1979

B e g r ü n d u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 519 - Nordring/Südring

Inhaltsverzeichnis:

I. Bisheriger Rechtszustand

II. Anlaß und Ziel der Planung

III. Inhalt des Planes

IV. Infrastruktur

V. Soziale Maßnahmen

VI. Bodenordnung

VII. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

I. Bisheriger Rechtszustand:

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 519 ist im Flächennutzungsplan 1960 als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, insgesamt Wohnbauflächen auszuweisen, ist eingeleitet.

Im Bebauungsplanbereich bestehen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 246, 246 I und Nr. 251. Diese Bebauungspläne werden aufgehoben. Der Bebauungsplan Nr. 308 wird insoweit außer Kraft gesetzt, als er vom Bebauungsplan Nr. 519 überdeckt wird.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Der in diesem Bereich abgeschlossene Ausbau der Schmutzwasserkanalisation hat zur Folge, daß zahlreiche Eigentümer eine Teilung und Bebauung ihrer großen Grundstücke vornehmen wollen.
Die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen müssen durch einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Vorrangiges Ziel der Planung ist eine weitere ungeordnete Bebauung in diesem Bereich zu stoppen.

Die hier vorhandene, typische Siedlungsform des freistehenden Einfamilienhauses soll beibehalten und durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.
Dabei ist zu berücksichtigten, daß in diesem Bereich in erheblichem Umfang Kleinsiedlungen errichtet worden sind. Der Bau von Kleinsiedlungen soll auch weiterhin ermöglicht werden.
Für die Erschließung größerer zusammenhängender Flächen werden - soweit noch möglich - öffentliche Wege festgesetzt.

Ferner soll der zu erwartende Bedarf an Kinderspielflächen für diesen Bereich gesichert werden.

Die dort vorhandenen Einfamilienhäuser, welche vor Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 34 BBauG genehmigt worden waren, haben ein durch grundbuchamtliche Eintragung bzw. durch Baulasterklärung gesichertes Überwegungs- und Leitungsrecht zum Südring. Die private Stichstraße mit Wendehammer reicht aus, um sowohl die vorhandene als auch künftig zulässige Bebauung erschließen zu können, da nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur noch eine geringfügige Verdichtung der Bebauung möglich ist. Der öffentliche Belang für die Festsetzung im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ist in diesem Falle nicht von entscheidender Wichtigkeit, da das gesamte Gebiet zwischen Südring und Nordring bereits weitgehend nach § 34 BBauG beordnet ist.

Ferner soll der zu erwartende Bedarf an Kinderspielflächen für diesen Bereich gesichert werden.

III. Inhalt des Planes

Das Gebiet wird insgesamt entsprechend seinem jetzigen Charakter als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Ausnahmsweise können nur die unter § 4 (3) Ziff. 3 (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke), Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) zugelassen werden.

Rückwärtige Freiräume, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, werden durch die Festsetzung nicht überbaubarer Flächen gesichert.

In den Bereichen des Bebauungsplanes, wo eine intensivere Verdichtung der Bebauung städtebaulich nicht mehr zu vertreten ist und auch von den Grundstückseigentümern nicht gewünscht wird, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von o,2 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,25 festgesetzt. In den übrigen Bereichen wird ein höheres Maß der baulichen Nutzung - GRZ 0,2 u. GFZ 0,3 - zugelassen, da dieses Maß allgemein der gewünschten intensiven Verdichtung entspricht.

Die nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze zu fordernden Kinderspielplätze sind vorhanden bzw. sollen noch geschaffen werden. Vorhanden ist ein Spielplatz im Bereich zwischen Koopmannsweg und Rapsweg.
Ein weiterer Spielplatz wird östlich der Straße Südring festgesetzt. Die Ausführung, Beschaffenheit und Ausstattung der Spielflächen werden mit der Ausbauplanung festgelegt. Durch geeignete Maßnahmen (Verwallung, Wände und dergl.) sollen, soweit erforderlich, die Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke auf ein zumutbares Maß herabgesetzt werden.

Wertvolle vorhandene Bäume, Baumgruppen und Wallhecken werden zwecks Erhaltung des Ortsbildes und des Stadtklimas als zu erhalten festgesetzt.
Im Zuge des Ausbaues der Erschließungsanlagen soll in größtmöglichem Umfang innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Gestaltung des Verkehrsraumes erfolgen.

Gliederung der Flächen im Planbereich:

		Grundstücksfl. in qm	Geschoßfläche in qm
1.	Baufläche (ca.-Angaben)		
	Wohnbauflächen (WA) ca. 325 Wohneinheiten	281.760	81.660
2.	Verkehrsflächen (ca.-Angaben)		
	Straßenflächen mit ca. 150 öffentlichen Parkplätzen	39.000	
3.	Grünflächen (Ca.-Angaben)		
	Kinderspielplätze	9.800	

Die sich aus der vorstehenden Aufstellung ergebenden erforderlichen Einstellplätze können, soweit noch nicht vorhanden, auf den einzelnen Flurstücken geschaffen werden.

IV. Infrastruktur

1. Erschließung

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (B 69) ist über die Straßen "Am Ende" und "Am Strehl" gegeben.
Die Ofenerdieker Straße ist die Hauptverbindung zum Ortskern Ofenerdiek.
Das Bebauungsplangebiet ist mit Ausnahme einiger zusammenhängender rückwärtiger Bauflächen durch die Straßen Südring, Nordring, Hirseweg, Osterdiek, Süderdiek und Am Strehl erschlossen.
Die größeren rückwärtigen Bauflächen sollen durch vom Nordring und Südring abzweigende öffentliche Stichwege erschlossen werden.
Bei den vorhandenen Straßen sind außer in den Kurvenbereichen Nordring und Südring keine Abtretungen zur Verkehrsfläche erforderlich.

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist über den Straßenzug Ofenerdieker Straße - Südring - Nordring - Norderdiek - Am Strehl vorgesehen. Die Bushaltestellen sind im Bebauungsplan dargestellt.

2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom kann - soweit noch erforderlich, sichergestellt werden.

Grundlage für die Planung der Schmutzwasserkanalisation und Oberflächenentwässerung sind der Generalentwässerungsplan Teil A: Abwasserbeseitigung und Teil B: Oberflächenentwässerung.

Einzelheiten sind dem für den Bebauungsplanbereich ausgearbeiteten Entwässerungsplan und den technischen Angaben sowie den Erläuterungen zu entnehmen.

3. Private Dienstleistungen und Einzelhandel

Einzelhandels- und Dienstleitungsbetriebe für den mittel- bis langfristigen Bedarf sind im südlichen Abschnitt der Ofenerdieker Straße vorhanden.
Ein an der Kreuzung Am Strehl/Ofenerdieker Straße-Südring belegener Einkaufsmarkt dient vorrangig der Versorgung für den täglichen Bedarf.

4. Erziehungs- und Bildungseinrichtungen, Sportanlagen

Diese Einrichtungen konzentrieren sich um das Schulzentrum Ofenerdiek.
Die vorhandene Grundschule und das Schulzentrum Ofenerdiek (Sekundarstufe I und II) decken den Schulplatzbedarf ab.
Die Schulen sind vom Planungsgebiet in zumutbarer Entfernung und nach entsprechendem Ausbau der Schulwege relativ sicher zu erreichen.

Kindergartenplätze stehen in den Kindergärten Lagerstraße 59 (DRK) und Langenweg 165 A (Kirchengemeinde Ofenerdiek) in ausreichendem Maße zur Verfügung.

V. Soziale Maßnahmen

sind nicht erforderlich.

VI. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, Grenzregelung) kommen bei endgültigem Vorliegen der übrigen Voraussetzungen nur in Betracht, wenn eine Neuordnung des Grund und Bodens bzw. die Inanspruchnahme auf andere zumutbare Weise, z.B. durch vertragliche Regelung, nicht erreicht werden kann.

VII. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

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 der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes im Plangebiet und im angrenzenden Bereich getroffen werden müssen, betragen überschläglich:

Nordring vom Südring bis "Am Ende"	1.277.000,-- DM
Südring von "Am Strehl" bis "Am Ende"	1.413,000,-- DM
Vom Nordring nach Norden abzweigende Planstraße einschl. Wohnweg	244.000,-- DM

Vom Südring nach Norden abzweigende Planstraße einschl. Wohnwege	201.000,-- DM
Kinderspielplatz östlich der Straße "Südring"	310.000,-- DM

Der Hirseweg ist endgültig ausgebaut.
Ein weiterer Ausbau der Straßen Osterdiek und Süderdiek ist zur Zeit nicht erforderlich.
Der Ausbau der Straße "Am Strehl" ist zu einem späteren Zeitpunkt in gesamter Länge durchzuführen.

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt rd. 734.000,-- DM.

Die Bereitstellung der Mittel kann aus dem Haushalt erwartet werden.

STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERSTADTDIREKTOR

AMT: PLANUNGSAMT ABT. 612

AZ.: 61 22.20-519	BEZEICHNUNG DES VORHABENS ANLAGE ZUM BA-PROTOKOLL NR. /1978
BLATT:	▬▬▬ UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES: BEBAUUNSPLAN NR. 519
MASSTAB: 1:5000	

BEARBEITET: ROH / HA	DATUM: 28.4.78	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET:	DATUM:	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRUFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
- AMT:			DATUM:
- AUSSCHUSS - BESCHLUSS:			DATUM: