Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan Nr. N-559 für Flächen westlich der Straße Rauhehorst, östlich des Kleingartengeländes "Stadtfeld", südlich der Straße An der Feldwische und nördlich der Masurenstraße

---

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. N-559" ist Bestandteil dieser Satzung.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Reines Wohngebiet (WR)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO
3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen.
2. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

(2) Allgemeines Wohngebiet (WA)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO,
5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

...

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen.

(3) Öffentliche Grünfläche

Mit der Zweckbestimmung:

1. Spiel- und Bolzplatz,
2. Kinderspielplatz.

§ 3

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

Ausnahmen:

Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden. Die Grund- und Geschoßflächenzahl dürfen dabei 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 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht an den öffentlichen Verkehrsflächen. Zwischen Verkehrsfläche und Garagentor ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freizuhalten. Dies gilt auch für Bereiche des Bebauungsplanes, für die an den Verkehrsflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer geringeren Tiefe als 5,0 m festgesetzt sind.

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, in den Vorgartenbereichen bis 5,00 m Tiefe, jedoch nicht bei einer Grundfläche von mehr als 5 qm.

...

§ 5

Die Bebauung in der 2. Reihe (Hintergrundstücke) ist zulässig, wenn hierfür die Grundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser mindestens 500 qm und für Doppelhäuser jeweils mindestens 400 qm beträgt.

Die Gebäudestellung von den in 2. Reihe errichteten Doppelhäusern muß parallel zur Straße erfolgen.

§ 6

Soweit die Festsetzungen des übergeleiteten Bebauungsplanes Nr. 145 nicht übernommen werden, wird ihre Rechtsverbindlichkeit hiermit aufgehoben.

§ 7

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung durch die Bezirksregierung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 14.12.1981

Dr. Niewerth
Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb) 85

Otter
Stadtdirektor

Bezirksregierung Weser-Ems 109

Der Bebauungsplan ist mit Verf. (AZ.: 3e9.1 - 21102 - 3/000/559 vom heutigen Tage ~~unter Auflagen /~~ ~~mit Maßgabe~~ gemäß § [illegible] in Verbindung mit § 6 Abs. 3 bis 4 BBauG [illegible] ~~Hinweise genehmigt.~~ ~~Die kenntlich gemachte Stelle wird auf Antrag der Gemeinde vom [illegible] gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.~~

Oldenburg, den 27. Febr. 1984
Bez. Reg. Weser-Ems
Im Auftrage

Bezirksregierung Weser-Ems 109

Begründung zum Bebauungsplan N-559

Inhaltsübersicht

1. Anlaß und Ziele der Planung
1.1 Anlaß
1.2 Ziele

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

3. Bestand der baulichen Nutzung
3.1 innerhalb des Planbereichs
3.2 außerhalb des Planbereichs

4. Inhalt des Bebauungsplanes
4.1 Grundsätzliche Festsetzungen
4.2 Art der baulichen Nutzung
4.3 Maß der baulichen Nutzung
4.4 Flächenbilanz

5. Infrastruktur, Entwässerung, Grünflächen
5.1 Infrastruktur
5.2 Entwässerung
5.3 Grünflächen

6. Geplante Maßnahmen, Kosten der Durchführung
6.1 Geplante Maßnahmen
6.2 Kosten der Durchführung

7. Soziale Maßnahmen

1. Anlaß und Ziele der Planung:

1.1 Anlaß der Planung:

Die Baulandflächen zeigen eine durch Kleinsiedlerstellen und sonstige Einfamilienhäuser geprägte lockere Bebauung. Zur Zeit wird das ganze Plangebiet mit einer Schmutzwasserkanalisation versehen. Das Erfordernis, bestimmte Grundstücksgrößen für den einwandfreien Betrieb einer Klär- und Verrieselungsanlage unterhalten zu müssen, entfällt dadurch.

Durch Bauvoranfragen wurde mittlerweile vielfach der Wunsch der Anlieger deutlich, auf ihren Grundstücken ein zweites Wohnhaus, meistens in rückwärtiger Lage, zu errichten.

Außerdem ist die Stadt bestrebt, Geländeflächen für den Gemeinbedarf zu erwerben.

Die o.a. Gründe sind der Anlaß dafür, den Planbereich, für den ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG noch nicht besteht, planerisch zu beordnen.

...

1.2 Ziele der Planung:

Sie bestehen zusammengefaßt in der
- Ausweisung weiterer Baulandflächen durch Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, die den jetzigen baulichen Gegebenheiten, insbesondere der sichtbaren Siedlungsstruktur, gerecht wird,
- Sicherstellung von öffentlichen Grünflächen, mit denen das Plangebiet und die nähere Umgebung zur Zeit unterversorgt sind, und
- Verbesserung der Infrastruktur

2. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg (1960) ist das in Frage kommende Bauland als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt. Der im Februar 1981 öffentlich ausgelegte neue Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich Wohnbauflächen vor, auch der Stadtteil-Entwicklungsplan 20 (Ofenerdiek/Bürgerfelde) von 1979 zeigt diesen Bereich, wie auch den Flächennutzungsplan 1981, als Wohngebiet, bis auf das Gelände zwischen der Kleingartenanlage "Stadtfeld" und der Straße "An der Feldwische": dieses ist als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Den südlichen Planbereich überdeckt der (übergeleitete) BebauungsplanNr. 145, aus dem Festsetzungen der Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen teilweise übernommen werden können.

Der wasserwirtschaftliche Entwurf für den Ausbau der Ofenerdieker Bäke (WZ. 4.00) einschl. der Wasserzüge 4.00/03 und 4.00/04 sowie des RWK (1973) wird bei der Planung berücksichtigt.

3. Bestand der baulichen Nutzung:

3.1 innerhalb des Bebauungsplanes:

Der Planbereich besteht - bis auf die zur Zeit ungenutzte Grünfläche nördlich der Kleingartenanlage - vorwiegend aus Einfamilienhäusern in lockerer Bebauung. Die einstmals zusammenhängende Kleinsiedlungsbebauung an der Straße Wittsfeld hat sich zurückgebildet auf relativ kleine Einfamilienhäuser ohne die für eine Kleinsiedlung typische Nutzung durch Kleintierhaltung. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt zur Zeit ca. GRZ = 0,1 bis 0,2 bei überwiegend eingeschossiger Bebauung. Geschäfte für die Nah- und sonstige Versorgung sowie Dienstleistungsbetriebe befinden sich, teilweise in größerer Entfernung, außerhalb des Planbereiches.

...

3.2 außerhalb des Planbereichs:

In den angrenzenden Planbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind folgende Maßwerte der baulichen Nutzung festgesetzt:

Nördlich angrenzend:	BPL. 402:	0,4/0,4,	Z: I	(WR)
Östlich angrenzend :	" 388:	0,4/0,8,	Z: II	(WA)
Südlich angrenzend :	" 378:	0,4/0,7,	Z: II	(MI)

Daraus ergibt sich, daß zur Alexanderstraße hin, wo auch die Einkaufsgelegenheiten und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt sind, und stadteinwärts eine verhältnismäßig große Grundstücksausnutzung zulässig ist.

4. Inhalt des Bebauungsplans:

4.1 Grundsätzliche Festsetzungen:

Im Hinblick auf die Lage des Planbereichs, der im Westen an die Kleingartenanlage und den Außenbereich angrenzt, mit anderen Worten Stadtrandcharakter hat, und im Hinblick auf die zu erhaltende Siedlungsstruktur wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend niedrig gehalten.
Um eine stark verdichtete Bebauung in den vorhandenen Siedlungen auszuschließen, setzt § 5 der Satzung Grundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser fest. Aus städtebaulicher Sicht sind kleinere Grundstücke nicht mehr zu vertreten, zumal zum Teil sehr lange private Zufahrten auf den schmalen Grundstücken erforderlich wären, um die Bebauung in 2. Reihe zu erschließen. Somit wird die nutzbare Breite der Grundstücke mindestens um 3,00 m reduziert.
Zu differenzieren ist außerdem zwischen denjenigen Teilbereichen, die den Verkehrsimmissionen von der Rauhehorst und Masurenstraße ausgesetzt sind, und solchen, in denen die Immissionswerte die zulässigen für ein reines Wohngebiet nicht überschreiten.

...

4.2 Art der baulichen Nutzung:

Gemäß den unter Ziffer 4.1 dargelegten Differenzierungen werden die Teilbereiche an der Tannenbergstraße und am Wittsfeld als reines Wohngebiet festgesetzt. Hiervon sind auch Kleinsiedlungen erfaßt, deren jetzige Nutzung durch Kleintierhaltung auf eine geringfügige Anzahl zurückgegangen ist und wo ein Wiederaufleben dieser Nutzungsart nicht denkbar ist.

Die übrigen Teilbereiche der Baulandflächen werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zur Zeit ungenutzte Grünfläche nördlich der Kleingartenanlage soll als öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung "Kinderspiel- und Bolzplatz" ausgewiesen und nach Erwerb durch die Stadt entsprechend angelegt und genutzt werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung:

Im Hinblick auf die unter Ziff. 4.1 gemachten Aussagen wird im ganzen Planbereich für die Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse

0,25/0,35, Z I

festgesetzt. Diese Werte lassen eine weitere Bebauung von Grundstücken, die ca. 1.000 m^2 und größer sind, mit einem weiteren Gebäude zu. Die Erschließung der Bebauung in 2. Reihe erfolgt über private Zuwegungen.

4.4 Flächenbilanz:

		Geschoßfläche:
Baufläche:	94.600 m^2	33.110 m^2
Öffentl. Verkehrsfläche:	11.700 m^2	
Öffentl. Grünfläche :	15.800 m^2	

Mindestgröße des Kinderspielplatzes:	
Geschoßfläche aus B.-Plan 559:	33.110 m^2
Geschoßfläche aus B.-Plan 560:	102.480 m^2
Summe	135.590 m^2
davon 2 % Spielplatzfläche: 2712 m^2 rd.	2.720 m^2

...

5. Infrastruktur, Entwässerung, Grünflächen:

5.1 Infrastruktur:

Die Baulandflächen sind durch vorhandene Straßen gut erschlossen. Deren endgültiger Ausbau ist zur Zeit noch nicht vorgesehen. Ein solcher kann erst abschnittsweise realisiert werden, wenn ein gesamtes Verkehrskonzept für diesen Stadtteil vorliegt und damit die Verkehrsfunktion der einzelnen Straßen festgelegt worden sind.

5.2 Entwässerung:

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt durch die neu verlegten Kanäle, während die Oberflächenentwässerung durch vorhandene Gräben und Wasserzüge sichergestellt ist bzw. durch Querschnittsvergrößerung verbessert wird. Soweit wesentliche Änderungen an Wasserzugssystemen erforderlich sind, werden die entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren zu gegebener Zeit durchgeführt.

5.3 Grünflächen:

Bis auf das Gelände, das als Spiel- und Bolzplatz ausgewiesen wird, besteht in dem genannten Planbereich ein Mangel an öffentlichen Grünflächen, so daß diese Stadtrandsiedlung von dem Privatgrün "leben" muß. Zur Erhaltung des Gartengrüns werden einmal entsprechende Grundstücksgrößen und zum anderen die nicht überbaubaren Flächen festgesetzt.
Um den Lebensraum von zahlreichen Kleintieren nicht zu zerstören, wird die Erlenanpflanzung am östlichen Rand des Kleingartengeländes Stadtfeld als erhaltenswert festgesetzt.

Die Grünfläche zwischen der Kleingartenanlage "Stadtfeld" und der Straße An der Feldwiche ist im Flächennutzungsplan 1981 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten dargestellt. Auch im vom Rat der Stadt beschlossenen Kleingartenplan 1978 ist für diese Fläche eine Erweiterung des Dauerkleingartens geplant.

Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung hat sich jedoch ergeben, daß es für sinnvoll gehalten wird, die Erweiterung der vorhandenen Anlage nicht an dieser Stelle, sondern westlich der Ofenerdieker Bäke vorzusehen und dafür die im Flächennutzungsplan 1981 dargestellte öffentliche Grünfläche östlich der Ofenerdieker Bäke anzulegen. Dieses wird außerdem damit begründet, daß die öffentliche Grünfläche so näher an die Wohnbebauung heranrückt und die notwendige Anlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes besser der vorhandenen Wohnbebauung zugeordnet werden kann. Diese Festsetzung ist als eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu sehen. In den Bebauungsplänen 559, 560 und 585 wird gemäß Nds. Spielplatzgesetz auf ihre Erforderlichkeit hingewiesen.

...

Im Süden dieser Grünfläche wird ein Wanderweg angebunden, der entlang einem Wasserzug bis zur Straße Rauhehorst führt. Diese Wegeverbindung ist bereits im Stadtteilentwicklungsplan 20 von 1979 und im Flächennutzungsplan 1981 dargestellt. Die Erforderlichkeit dieses Weges ist für die kürzere Verbindung zur Bushaltestelle an der Straße Rauhehorst und als Verbesserung der Schulwegführung gedacht.

Um den Eingriff in den Naturbestand möglichst gering zu halten, erhält er eine durchlässige Gehfläche ("Trampelpfad") von geringer Breite. Die Benutzung durch motorisierte Zweiräder soll durch Sperren an den Straßen ausgeschlossen werden. Dies wird jedoch im Bebauungsplan nicht geregelt.

6. Geplante Maßnahmen, Kosten der Durchführung:

6.1 Geplante Maßnahmen:

Zur Gesamterschließung sind erforderlich
- Erwerb, Nutzungsaufteilung und Herrichtung der öffentlichen Grünfläche,
- Herstellung einer Fußwegverbindung Rauhehorst-Wittsfeld-öffentliche Grünfläche.
- Ausbau der Masurenstraße

6.2 Kosten der Durchführung:

Grunderwerb:	ca.	563.000 DM
Straßen- und Wegebau:	ca.	1.920.000 DM
Beleuchtung	ca.	69.000 DM
Grünflächen:	ca.	176.000 DM
Schmutzwasserkanalisation:	ca.	250.000 DM
Oberflächenentwässerung:	ca.	550.000 DM

Wo zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb erforderlich wird, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten zurückgegriffen.

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen. Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt rd. 647.500 DM. Die Bereitstellung der Mittel kann aus dem städtischen Haushalt erwartet werden.

7. Soziale Maßnahmen:

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist bei der Realisierung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, weil dieser sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirkt.

612
6122.20-559

05.02.1982
398

Bebauungspläne Nr. N-559 (Wittsfeld) und N-56o (Brookweg)

Anhang zur Begründung betreffend die Frage der rückwärtigen Bebauung und Erschließung (Ergänzung der Ziffer 5.1)
- Lag dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) nicht vor -

Die Erschließung der rückwärtigen Bauflächen geschieht durch private Zuwegungen. Alternativ-Vorschläge, diese Bauflächen durch neue öffentliche Straßen und Wege zu erschließen, wurden schon bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung von den betroffenen Anliegern verworfen, weil keine Bereitschaft zur Abtretung der hierfür erforderlichen Grundstücksflächen bestand. Die betroffenen Eigentümer wollen für den Fall, daß sie in zweiter Reihe Wohnhausneubauten errichten, eher die Nachteile des privaten Anliegerverkehrs unmittelbar neben den vorhandenen Häusern hinnehmen als die relativ hohen Kosten für eine neue öffentliche Erschließungsanlage tragen.

Aufgrund der geringen Verdichtung der rückwärtigen Bauflächen führen öffentliche Erschließungsanlagen zu unverhältnismäßiger Verteuerung der Bebauung. Das Prinzip, durch kurze private Zuwegungen auf geordneten rückwärtigen Flächen eine Bebauung planungsrechtlich zuzulassen, kann als anerkanntes städtebauliches Prinzip gelten.

Zu diesem ökonomischen Gesichtspunkt kommt noch die Tatsache, daß die Baulandflächen insgesamt schon mit allen infrastrukturellen Einrichtungen versorgt sind und weitere finanzielle Verpflichtungen als kommunale Vorsorge entfallen.

Bei der Untersuchung der Kosten für öffentliche und private Erschließungsanlagen wurde der Teilbereich 1) an den Straßen Stadtfeld und Wittsfeld analysiert, in welchem etwa 30 Wohneinheiten in rückwärtiger Reihe errichtet werden können. Dabei wurden die Kosten pro qm Fläche vom Stand Sommer 1981 zugrunde gelegt und die Kosten für laufende Meter Randsteine und Kanalisation unberücksichtigt gelassen, weil die Randsteine bei der Vergleichsuntersuchung kostenmäßig unwesentlich sind und hinsichtlich der Kanalisation die Anlieger zum Teil bei der Straßenkanalisierung (Schmutzwasserkanal) Abzweigstücke für eine spätere rückwärtige Bebauung bis zur Grundstücksgrenze durchlegen ließen bzw. planen, vom Ende des jetzigen Revisionsschachtes aus die Rohrleitungen bis zum geplanten Neubau zu verlängern.

Die angenommenen Kosten betragen:

a) Öffentl. Straße (gewichsbeschränkt auf 16 t): DM 75,--/qm
b) Privater Fahrweg (max. 3,5 t Belastung) bei 25 % ortsüblicher Eigenhilfe: DM 50,--/qm

Zu a) 4 öffentliche Straßen, je 7 m breit, 55 m lang, mit Wendehammer ø 21 m und Parkstreifen für je 2 PKW

F = 4 x 7 x 55 = 1.540 qm
Kosten der Fläche: 1.540 x 75 = DM 155.500,--

abzüglich 10 % Gemeindeanteil: DM 15.550,--

Anlieger-Anteil: DM 139.950,--
bei 30 Anliegern: ca. jeweils 4.700,-- DM

Zu b) 1. Private Fahrwege, 3 m breit, 40 m lang, für Einzelerschließung

F = 3 x 40 = 120 qm
Kosten der Fläche 120 x 50 = DM 6.000,--

Private Fahrwege, jeweils für 2 benachbarte Grundstücke durch Baulast gesichert, sonst wie vor.

Die Kosten halbieren sich: DM 3.000,--

Die überschläglichen Untersuchungen in den anderen Teilbereichen ergaben folgendes:

Bereich 2:
Wegen der geringen Grundstückstiefen ist eine rückwärtige Bebauung so gut wie ausgeschlossen. Dort, wo die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl dennoch einen Neubau zulassen, würde dieser eine relativ kurze Zufahrt benötigen, die ausreichend Abstand von der vorderen Bebauung halten kann.

Bereich 3:
Bei den teils breiten Grundstücken würde die private Erschließung wie im Teilbereich 2 unproblematisch, d. h. für die Vorderanlieger zumutbar sein. Außer bei den Grundstücken Masurenstr. 24-32 ist die Anlegung einer öffentlichen Erschließungsanlage unwirtschaftlich oder für die Anlieger nicht zumutbar, weil die Baugrundstücke durch die Inanspruchnahme der Verkehrsflächen erheblich verringert werden und damit die bauliche Ausnutzung zu Ungunsten der Anlieger verändert würde.

Zusammenfassung:

Die Untersuchung ergibt, daß die kostengünstigste Erschließungsanlage die private Gemeinschaftszuwegung ist.

Im Falle des Untersuchungsgebietes wurde auf die planungsrechtliche Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten verzichtet, weil im Laufe des Planverfahrens deutlich wurde, daß der überwiegende Teil der betreffenden Anlieger noch keine Bauabsichten haben und deshalb derartige belastende Festsetzungen - wie auch die ursprünglich vorgesehene öffentliche Erschließungsanlage - ablehnten. Es ist aber gerade bei der vorhandenen Doppelhaus-Bebauung zu erwarten, daß Bauwillige, die benachbart sind, auf der einzigen gemeinsamen freien Grenze eine Zufahrt anlegen werden, zumal die Grenzabstände der Vordergebäude eine eigene Zufahrt schwer oder gar nicht zulassen.

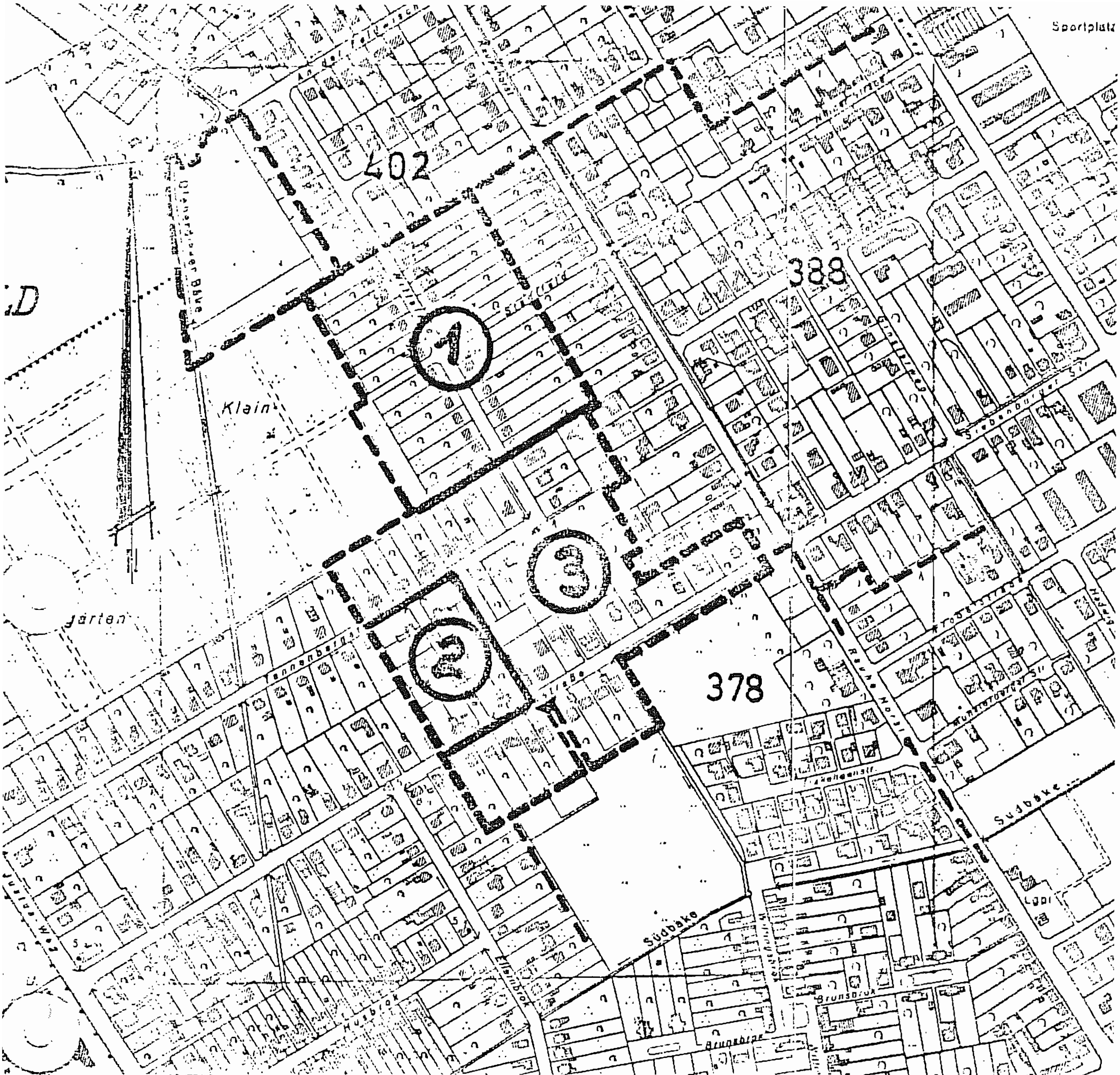
Außerdem fällt bei der Abwägung ins Gewicht, daß der Planbereich durch weitere Bebauung nur mäßig verdichtet wird und somit eine gewisse Wohnqualität trotz einer möglichen Vielzahl privater Zuwegungen erhalten bleibt.

Unter diesem Gesichtspunkt, daß eine weitere öffentliche Erschließung nicht realisierbar ist, wurden rückwärtige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die eine weitere Bebauung im zweiten Glied mit nicht mehr als 50 m Tiefe, gemessen von den vorhandenen Straßen, zuläßt.

Diese Festsetzung steht auch nicht den baurechtlichen Bestimmungen entgegen, da die Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung rückwärtige Bebauung bis zu 50 m Tiefe ohne besondere Auflagen zuläßt. Dabei kann davon ausgegangen werden, daß im Notfall der Einsatz von Rettungs- und Feuerlöschfahrzeugen von der öffentlichen Straße aus erfolgt und z. B. die Brandbekämpfung vor Ort über Schläuche bzw. Schlauchwagen möglich ist.

23. FEB. 1984

Miller



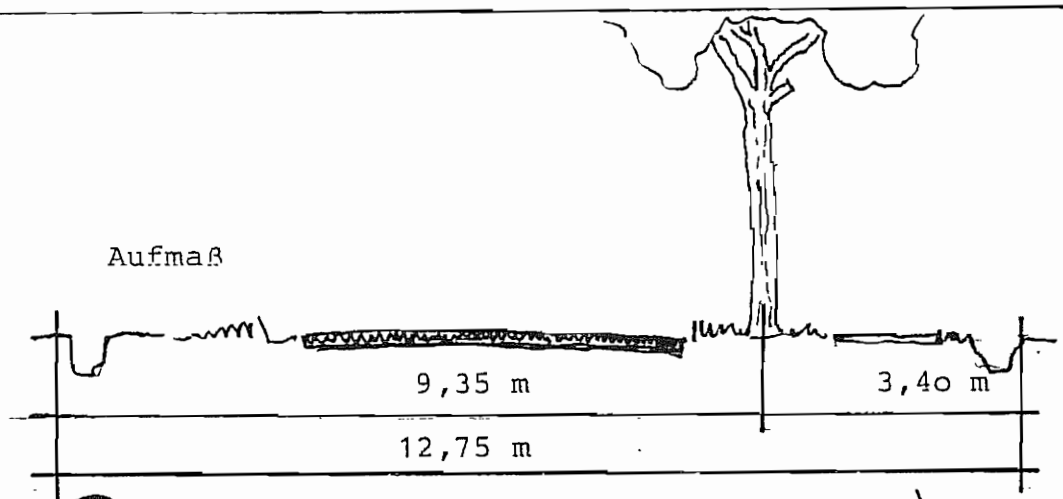
STADT OLDENBURG (OLDB)
DER OBERSTADTDIREKTOR

AMT: PLANUNGSAMT · ABT. 612

AZ.: 61 22.20 – 559	BEZEICHNUNG DES VORHABENS *Anlage zur Begründung, Ziff. 5.1*
BLATT:	▬▬▬▬ UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES: BEBAUUNSPLAN NR.559
MASSTAB: 1:5000	

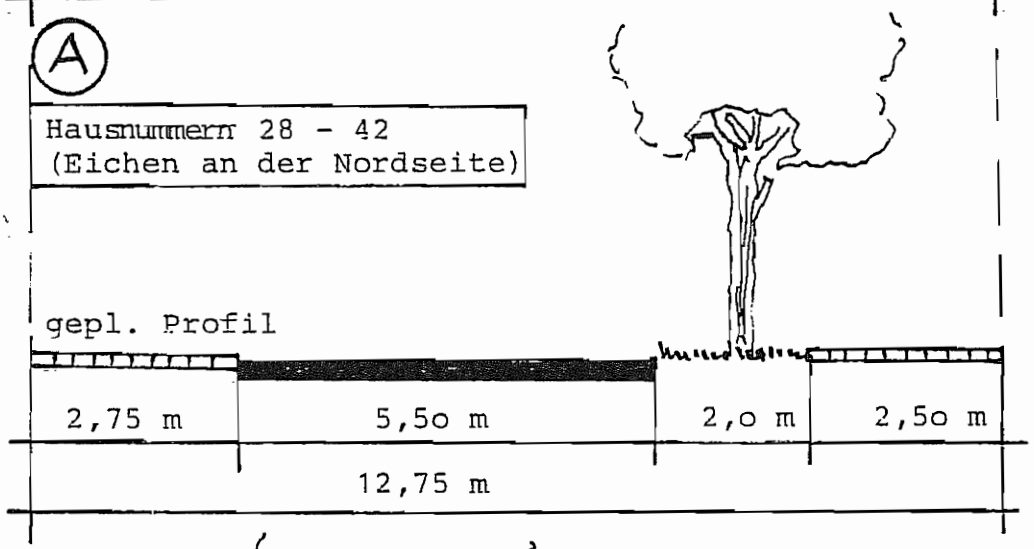
BEARBEITET: BA./KR.	DATUM: 27.5.81	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: CZA	DATUM:	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
	– AMT:		DATUM:
– AUSSCHUSS – BESCHLUSS:			DATUM:

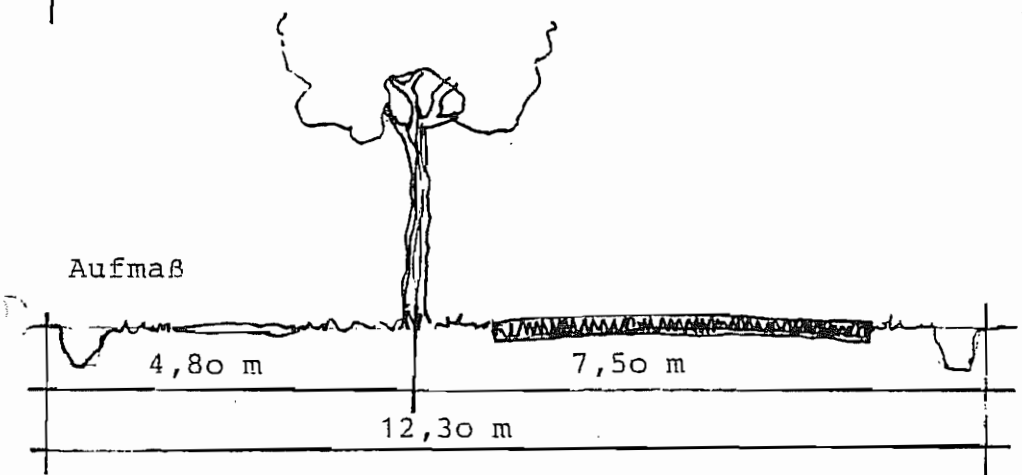
Bebauungsplan Nr. N-559
Ausbaubreite der Masurenstraße



A

Hausnummern 28 - 42
(Eichen an der Nordseite)

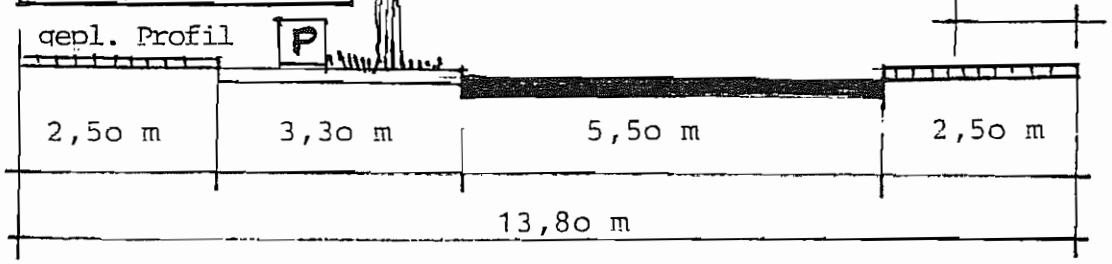


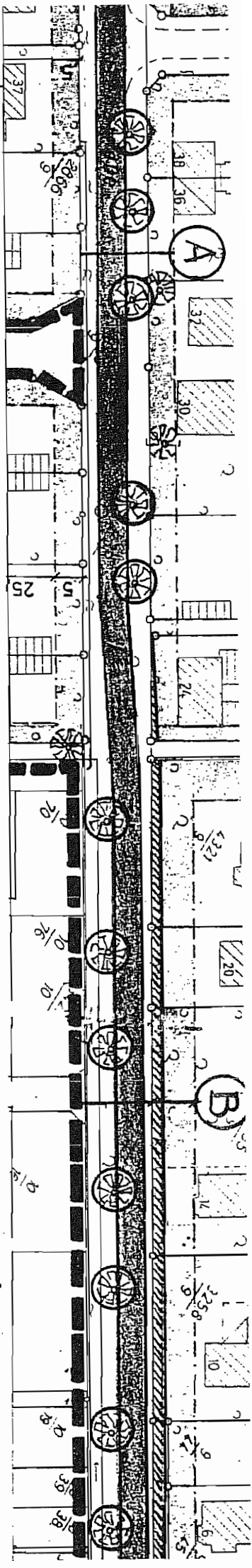


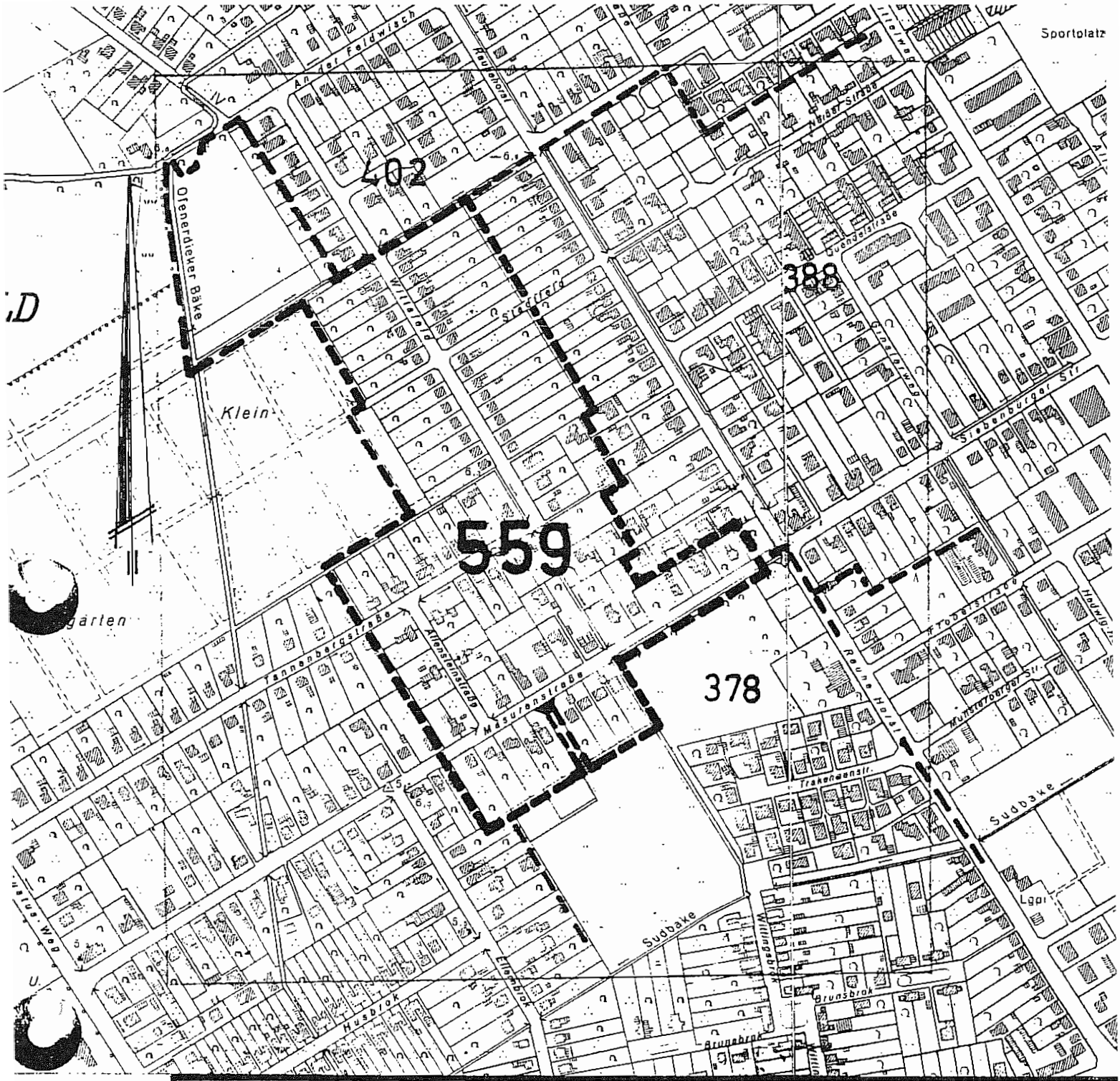
B

Hausnummern 6 - 24
(Eichen an der Südseite)

Abtretg.
1,5o m







STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERSTADTDIREKTOR

AMT: PLANUNGSAMT · ABT. 612

AZ.: 61 22.20 – 559	BEZEICHNUNG DES VORHABENS ANLAGE ZUM BA – PROTOKOLL NR.
BLATT:	▬▬▬ UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES: BEBAUUNSPLAN NR. 559
MASSTAB: 1 : 5 000	

BEARBEITET: BA.	DATUM: 27. 5. 81	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: CZA	DATUM:	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
	– AMT.		DATUM.
	– AUSSCHUSS – BESCHLUSS:		DATUM: