

## S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 295 für Flächen beiderseits des  
Pestrupsweges und der Straße Haarenfeld zwischen Bloherfelder  
Straße und Quellenweg

-----

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 (Nds. GVB1. S. 55) in der Neufassung vom 29. September 1967 (Nds. GVB1. S. 383), in der z. Z. geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 1, 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGB1. T. I, S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGB1. T. I, S. 1237) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 7. Mai 1973 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 295" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

### § 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

#### (1) Reines Wohngebiet

##### a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen
2. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Lastkraftwagen und Omnibussen
  - gemäß § 12 BauNVO
3. Räume für freie Berufe
  - gemäß § 13 BauNVO
4. Nebenanlagen
  - gemäß § 14 BauNVO.

Ausnahmsweise sind Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

#### (2) Allgemeines Wohngebiet

##### a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Stellplätze und Garagen 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 sind zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe.

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

- (3) Die unter (1) und (2) 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, wenn die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl nicht überschritten werden.

(Diese Ausnahme gilt nicht in den Bereichen der Planzeichnung Z ohne Ausnahme.)

Im Reinen Wohngebiet können Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen werden.

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

§ 4

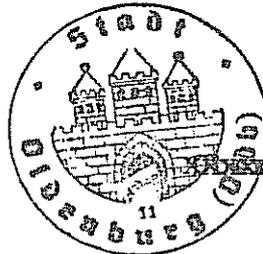
Die nach §173 Abs. 3 BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBl. T. I, S. 341) in der z. Z. geltenden Fassung als Bebauungspläne weitergeltenden baurechtlichen Vorschriften - Satzung Nr. 143 betreffend den Nutzungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde Oldenburg in Oldenburg vom 20. Dezember 1935 und Anlage 1 der Bauordnung für die Stadtgemeinde Oldenburg vom 20. Dezember 1935 (Baustufeneinteilung), der Bebauungsplan Nr. 17, sowie alle sonstigen Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, werden aufgehoben, soweit deren Bereiche von dieser Satzung überdeckt werden.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 7. Mai 1973

*Flesscher*  
Oberbürgermeister



In Vertretung:

*Kühn*  
Stadtdirektor



GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES:  
V. 23. JUNI 1960 (BGBl. T. I, S. 341) GEMÄSS  
VERFÜGUNG VOM 28. Sept. 1973  
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.  
VERW. BEZIRKS OLDENBURG  
Oldenburg, den 28. Sept. 1973

Im Auftrage:

*Kühn*

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 295

-----

Der Bebauungsplan Nr. 295 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und das Bauland entsprechend als Reines und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 295 hebt Teile des nach dem BBauG übergeleiteten Bebauungs- und Fluchtlinienplanes Nr. 17 auf; dieser sieht eine Einmündung des Pestrupsweges in die Bloherfelder Straße vor. Diese Einmündung ist aus verkehrstechnischen Gründen als Fahrstraße nicht mehr vertretbar; sie soll deshalb für den Fahrverkehr gesperrt werden. Der Fahrverkehr soll vom vorgesehenen Wendeplatz über den Tuchtweg, Dresdener Straße an die Bloherfelder Straße angeschlossen werden.

Im Bereich der Bloherfelder Straße und am Haarenfeld wurde eine höhere bauliche Nutzung zugelassen, da eine Verdichtung in diesem Einzugsbereich zur Bloherfelder Straße als Hauptverkehrsstraße sinnvoll und anzustreben ist (GRZ/GFZ von 0,4/0,8 bis 0,4/1,1).

Bei der Bemessung des Straßenprofils wurde die Möglichkeit, öffentliche Parkflächen anzulegen, berücksichtigt. Der nach der Reichsgaragenordnung zu erbringende Nachweis der jeweils notwendigen Einstellplätze bzw. Garagen wird hiervon nicht berührt.

Das Abwasser wird durch die städtische Abwasserkanalisation abgeführt. Die Oberflächenentwässerung richtet sich auf die in der Nähe vorhandenen Wasserzüge aus.

Die bei einem zu gegebener Zeit durchzuführenden Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Geländeabtretungen sollen durch freie Vereinbarungen erfolgen. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

Die voraussichtlichen Kosten für den Ausbau des Teilstücks Haarenfeld und Verlängerung Tuchtweg-Pestrupsweg betragen 653.000,-- DM (Gründerwerb, Ausbau Verkehrsfläche, Schmutzwasserkanal).