

S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 501 für  
Flächen zwischen der Bundesbahnstrecke  
Oldenburg - Wilhelmshaven, der Straße  
"Am Strehl", dem Neusüdender Weg und der  
Nordgrenze des Grundstückes Neusüdender  
Weg Nr. 51

---

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 28. 2. 1977  
folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 501" ist  
Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Plan-  
zeichnung 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 nichtstörenden  
Handwerksbetriebe
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und  
gesundheitliche Zwecke
  4. Stellplätze und Garagen für den durch die zuge-  
lassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme  
von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über  
3,5 t
  5. Räume für freie Berufe
  6. Nebenanlagen
- gem. § 12 BauNVO  
- gem. § 13 BauNVO  
- gem. § 14 BauNVO

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. (3) Ziff. 1 - 6  
BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

Die unter (1) aufgeführten baulichen und sonstigen An-  
lagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach An-  
zahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart  
des Baugebietes widersprechen. Sie sind insbesondere un-  
zulässig, 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.

§ 4

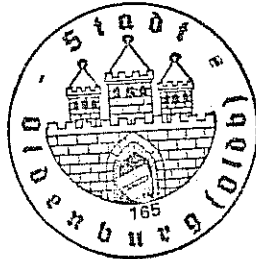
Vorschriften, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 28. 2. 1977

*Fleischer*  
.....  
Fleischer  
.....  
Oberbürgermeister



*Wandscher*  
.....  
Wandscher  
.....  
Oberstadtdirektor

**GENEHMIGT**  
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES  
IN DER FASSUNG DES GESETZES VOM  
18.8.1976 (BGBL. I, S. 2256) GEMÄSS  
VERFÜGUNG VOM ..... 8.7.1977  
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.  
VERW. BEZIRKS OLDENBURG  
OLDENBURG, DEN ..... 8.7.1977  
Im Auftrage :

*Giebe*



**Beglaubigt:**

*Fiesel*  
Verwaltungsangestellte

Allgemeines

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 501 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg als Kleinsiedlungsfläche ausgewiesen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, für den Bebauungsplanbereich mit Ausnahme einer öffentlichen Grünfläche Wohnbauflächen auszuweisen, ist eingeleitet.

Der Bebauungsplan soll gem. § 8 (2) Satz 2 BBauG vor Abschluß des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.

Anlaß der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, weil aufgrund eines Antrages auf Erschließung der im Planbereich belegenen Flächen zum Zwecke der Bebauung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

Der Stadtentwicklungsausschuß hat in seiner Sitzung am 2. 3. 1976 der Planung grundsätzlich zugestimmt.

Lage des Bebauungsplanbereiches

Der Bebauungsplanbereich wird begrenzt durch die Bundesbahnstrecke Oldenburg - Wilhelmshaven, Südostgrenze des Flurstücks 1030/126, Verlängerung dieser Grenze bis zur Ecke Am Strehl/ Nordgrenze Fuß- und Radwegverbindung Roggenweg, die Straße "Am Strehl", Neusüdender Weg und die Südgrenze des Grundstückes Neusüdender Weg Nr. 55 (Flurstück 703/134). Er grenzt im Norden an den Bebauungsplanbereich Nr. 221 und im Osten an den Bebauungsplanbereich Nr. 210 (beide übergeleitet nach § 173 BBauG).

Flächengliederung und Einwohnerverteilung

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von 3,99 ha, die sich aufteilt in

Nettobauland	ca. 3,12 ha = 78 %
Verkehrsfläche	ca. 0,38 ha = 9,5 % des Bruttobaugebietes
Öffentl. Grünfläche	ca. 0,49 ha = 12,5 %

(Kinderspielplätze, Grünanlage)

In diesem Gebiet leben z. Zt. ~ 28 Einwohner, der mögliche Einwohnerzuwachs ist bei einer angenommenen Haushaltsgröße von 3,0 Personen mit ~ 80 anzusetzen, womit eine Bruttowohn-dichte von ~ 27 Einwohnern/ha erreicht würde.

- 2 -

### Geplante Nutzung

Allgemein bestimmen im wesentlichen folgende Fakten die Art und das Maß der baulichen Nutzung.

1. der im Hinblick auf die Infrastruktureinrichtungen geplante Einwohnerzuwachs
2. die Beibehaltung und vorrangige Entwicklung der für Ofenerdieker typischen Siedlungsform der Einfamilienhausbebauung
3. Maßnahmen zum Ausgleich für Beeinträchtigungen durch Fluglärm und Immissionen der Bundesbahn.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

Im Bereich zwischen geplanter Stichstraße und Bundesbahnstrecke unter Berücksichtigung der durch die Tiefe der Flächen bedingte Grundstücksgröße:

Z I ohne Ausnahme; GRZ 0,3; GFZ 0,3

Im Bereich zwischen geplanter Stichstraße und der bebauten Grundstücke Neusüdender Weg und der Grundstücke Neusüdender Weg Nr. 55 und 57

Z I ohne Ausnahme; GRZ 0,3; GFZ 0,4

Am Neusüdender Weg Nr. 59 bis 69 und Am Strehl Nr. 151 entsprechend der vorhandenen Bebauung

Z II ohne Ausnahme; GRZ 0,3; GFZ 0,4

Zum Schutz gegen Immissionen von der Bundesbahn wird die Aufschüttung eines 3 m hohen Lärmschutzwalles festgesetzt. Bezugshöhe ist die Schienenoberkante.

Im Hinblick darauf, daß möglicherweise dieses Gebiet in dem durch Rechtsverordnung noch festzusetzenden Lärmschutzbereich (Schutzzone II) 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 - V vor Festsetzung des Lärmschutzbereiches wird empfohlen.

Ein nach dem Nds. Gesetz über Spielplätze zu fordernder Kinderspielplatz wird für das zwischen "Am Strehl", Ofenerdieker Straße und der Bundesbahnstrecke Oldenburg - Wilhelmshaven belegene Gebiet innerhalb des als Grünfläche ausgewiesenen Bereichs festgesetzt.

gesetzt.

Die Lage und Zuordnung, die Ausführung und Beschaffenheit sowie die Größe und Ausstattung der Spielflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden im Zuge der Ausbauplanung festgelegt.

Durch geeignete Maßnahmen (Verwallungen, Wände und dergl.) sollen, soweit erforderlich, die Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke auf ein zumutbares Maß herabgemindert werden.

Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bäume und Wallhecken sind dauernd zu erhalten. Anzupflanzende Bäume sind unverbindliche Eintragungen des Ausbauvorschlages. Sie dienen nur zur Erläuterung der Planung und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### Erschließung

#### a) Straßen, Flächen für den ruhenden Verkehr, öffentlicher Nahverkehr

Die Erschließung der zwischen der Bebauung Neusüdender Weg und der Bundesbahnstrecke Oldenburg - Wilhelmshaven belegenen Fläche erfolgt durch eine von der Straße "Am Strehl" abzweigende Stichstraße. Für diese Straße wird eine 7,5 m breite bzw. 9,5 m breite (bei Anordnung von Längsparkstreifen) Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Straße "Am Strehl" zwischen Neusüdender Weg/Norderdick und Wendeplatz wird innerhalb der vorhandenen Verkehrsfläche ausgebaut.

Zwischen dem Wendeplatz, der geplanten Stichstraße und der öffentlichen Grünfläche sowie zwischen Neusüdender Weg und öffentlicher Grünfläche werden 3 m breite Rad- und Fußwege festgesetzt. Die Wege sind Teil einer Wegeverbindung, die über Wohnstraßen und selbständig geführte Fuß- und Radwege bis zum Schul- und Sportzentrum Ofenerdick führen.

Die Aufteilung und Bemessung der Verkehrsflächen ist aus den in der Anlage beigefügten Querprofilen zu ersehen.

Die gem. 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.) sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, daß im privaten Bereich die gem. § 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.

Die Erschließung dieses Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr soll gemäß Verkehrsplan 1976 über den Neusüdender Weg erfolgen.

b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom kann sichergestellt werden, soweit diese Versorgungsanlagen noch nicht vorhanden sind.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem durch Schmutzwasserkanalisation mit Anschluß an das Zentralklärwerk und durch Regenwasserkanäle, die auf die Ofenerdieker Bäche, die bislang als offener Wasserzug, später als Regenwasserkanal geführt wird, ausgerichtet sind.

Grunderwerb, Kosten der Maßnahmen

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb notwendig wird, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden.

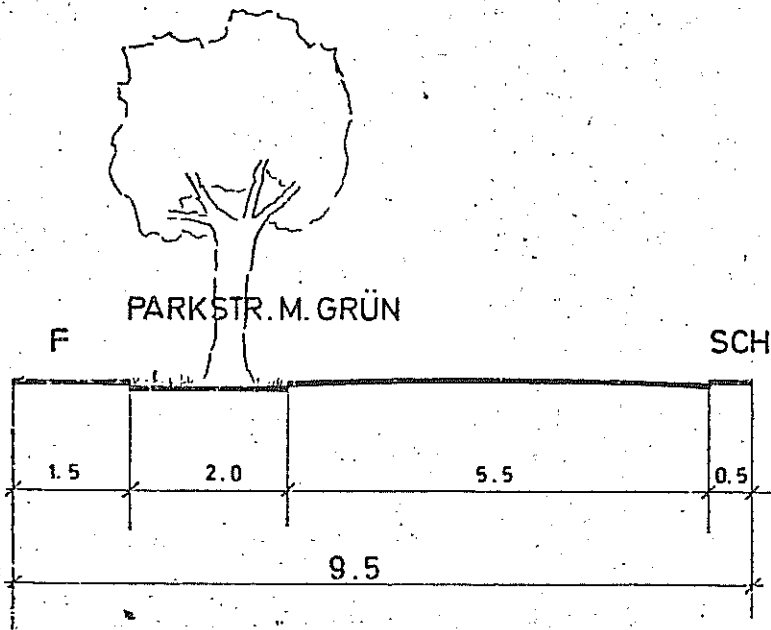
Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

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

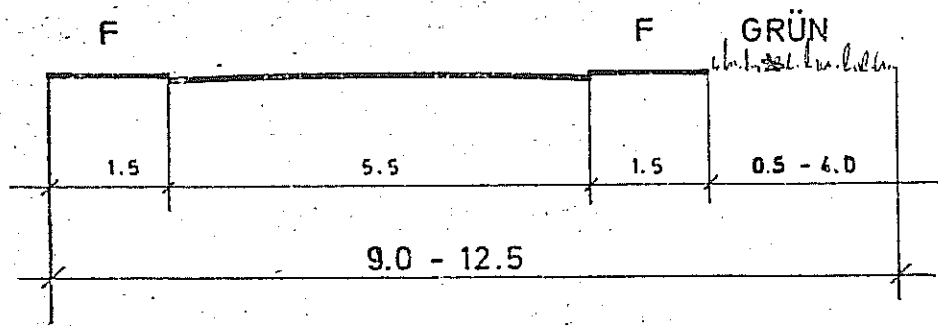
1. Am Strehl  
vom Neusüdender Weg/Norderdiek  
bis einschl. Wendeplatz rd. 233.000,-- DM
2. Geplante Erschließungsstraße  
einschl. Wegverbindung zur  
Grünfläche rd. 324.000,-- DM
3. Öffentliche Grünfläche  
einschl. Errichtung des Kinder-  
spielplatzes, des Ballspiel-  
platzes und der Grünanlage sowie  
des Verbindungsweges zum Neusüden-  
der Weg rd. 265.000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt rd. 129.000,-- DM



PLANSTRASSE



AM STREHL