

## S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 248 III für den Bereich zwischen  
Heiligengeiststraße, 91er Straße, Straße Am Stadtmuseum und  
Haaren (3. Änderungssatzung betr. den Bebauungsplan Nr. 248)

-----

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 29. September 1967 (Nds. GVBl. S. 383), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. April 1968 (Nds. GVBl. S. 69) in Verbindung mit den §§ 1, 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. T. I, S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 26. November 1968 (BGBI. T. I, S. 1237) hat der Rat der Stadt Oldenburg am 14. November 1969 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 248 III" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

### § 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Kerngebiet:

a) Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
3. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
7. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO
8. Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO
9. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO
10. In Geschossen, die an begehbaren Verkehrsflächen liegen, sind nur die unter Ziffer 2. genannten Nutzungsarten zulässig.

b) Ausnahmsweise sind zulässig:

Sonstige Wohnungen.

- 2 -

Mit der Ausnahmegenehmigung können bezüglich der Abstände erhöhte Anforderungen gestellt werden.

Die Ausnahmebestimmungen des § 7 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

Die unter a) und b) 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 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.

Die zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) wird um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht.

#### Ausnahmen:

- a) Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
- b) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) bleiben unberücksichtigt die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche.
- c) Im Gebiet MK II kann die Zahl der Vollgeschosse erhöht werden, wenn die zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Mit der Ausnahmegenehmigung können bezüglich der Baugrenzen bzw. Baulinien, der Abstände und der Stellung der Gebäude erhöhte Anforderungen gestellt werden.

- 3 -

- 3 -

§ 4

Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft, insbesondere die Teile des Bebauungsplanes Nr. 248, die von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

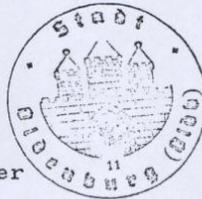
§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 14. November 1969

*Flein*

Oberbürgermeister



*Wol*

Oberstadtdirektor

GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES

V. 23. JUNI 1960 (BGBl. I. S. 341) GEMÄSS

VERFÜGUNG VOM 30. April 1970

DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.

VERW. BEZIRKS OLDENBURG

Oldenburg, den 30. April 1970

Im Auftrage:



*Mue...*

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 248 III

---

Um der städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen, wird die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 248 notwendig.

Das Bauland bleibt entsprechend der vorhandenen strukturellen Gliederung der Stadt als Kerngebiet festgesetzt.

Das Gebiet war bereits bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut. Außerdem stellt die weiträumige Freifläche, gegeben durch Pferdemarkt und der Straße Am Stadtmuseum, für dieses Baugebiet eine besondere städtebauliche Situation dar. Die Überschreitung der Höchstwerte des § 17 der Spalten 3 und 4 des Abs. 1 der BauNVO ist deshalb hier durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

Die erforderlichen Stellplätze sind durch Einzel- oder Gemeinschaftsplätze auf dem Baugrundstück oder in der Nähe der Baugrundstücke zu schaffen. Für einen großen Teil der Gebäudefläche sind Parkflächen bereits vorhanden.