

S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 255 für ein Gelände im Bereich
der Straßen Bahnhofsallee, Umgehungsstraße und Burmesterstraße

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung und der §§ 1, 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 25. 6. 1960 (BGBl. I, S. 341) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 17. 10. 1966 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Plan der Satzung "Bebauungsplan Nr. 255" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf dem Plan festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Reines Wohngebiet:

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
3. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Lastkraftwagen und Omnibussen.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Läden,
2. nichtstörende Handwerksbetriebe; die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,
3. kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

(2) Mischgebiet:

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen,
9. Stellplätze und Garagen.

Die Ausnahmebestimmung des § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

- (3) Außer den unter (1) und (2) genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
- (4) Die unter (1), (2) und (3) 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 des festgesetzten Baugebietes. Bei der Anwendung dieser Bestimmung dürfen nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

§ 3

Maß und Bauweise der baulichen Nutzung ergeben sich aus den Festsetzungen des Planes.

Ausnahme: Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl 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

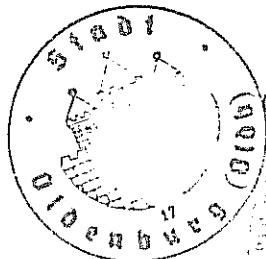
Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft, insbesondere die Teile der Bebauungs- und Fluchtlinienpläne Nr. 47 und 177, die vom Geltungsbereich dieser Satzung überdeckt werden.

§ 5

Die Satzung wird mit dem Tage ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg, 17. Oktober 1966

Flein
Oberbürgermeister



kurz
Oberstadtbauamt
GENEHMIGT
NACH DEM BUNDESHAUSESETZ
V. 23. JUNI 19 0 (BGBl. I. S. 341) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 21.10.1967
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
Oldenburg, den 21.10. 1967
Im Auftrage:
[Signature]

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 255 soll die Voraussetzungen schaffen zur Erschließung von Gebieten, die dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen. Das "Reine Wohngebiet" und das günstig gelegene benachbarte "Mischgebiet" entsprechen dieser Entwicklung.

Die aufzuschließende Fläche war im Flächennutzungsplan zum Teil als Gewerbefläche und zum Teil als Wohnfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplanverfahren geändert. Die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist dem entsprechenden Planverfahren "Änderung des Flächennutzungsplanes" zu entnehmen. Entsprechend den Festsetzungen der Baugebiete können nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung im Planbereich einschließlich der vorhandenen ca. 120 Wohnungen geschaffen werden.

Die zulässige Geschoßfläche beträgt insgesamt 19 000 qm.

Parkplätze auf öffentlichem Verkehrsraum werden für 62 Fahrzeuge angelegt. Die von den Bewohnern nach der RGaO zu schaffenden Einstellplätze oder Garagen werden hiervon nicht berührt.

Der Ausbau der Straßen im Neubaugebiet ist nach den der Begründung beiliegenden Profilen vorgesehen. In bezug auf die Burnesterstraße besteht hinsichtlich der neuen Siedlungsmaßnahme kein Anlaß, einen Ausbau vorzunehmen.

Mit einer Höherlegung der Burnesterstraße ist im Zusammenhang mit der Entwicklung in diesem Raum zu rechnen.

Das Abwasser wird in das städtische Kanalisationsnetz eingeleitet. Das Oberflächenwasser wird durch Regenwasserkanäle und offene Gräben gesammelt und einem öffentlichen Wasserzug zugeführt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das städtische Wasserleitungsnetz.

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 BBauG zurückgegriffen.

Die mit der Durchführung dieses Planes verbundenen Kosten werden voraussichtlich ca. 505.000,-- DM betragen; bezogen auf den Zeitpunkt der Aufstellung des Planes. Sie werden im wesentlichen durch Vertrag auf einen Dritten übertragen.