

S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 283 für einen Bereich zwischen den Straßen Stau, Am Staugraben, Moslestraße und Kaiserstraße

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Nieders. Gemeindeordnung vom 4. März 1955 (Nds. GVBl. S. 55) in der Neufassung vom 29. Sept. 1960 (Nds. GVBl. S. 383), in der z. Z. geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 1, 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. T. I, S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. T. I, S. 1237) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 10. Januar 1972 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 283" 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 nicht störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
7. sonstige Wohnungen überhalb des Erdgeschosses
8. Stellplätze und Garagen - gemäß § 12 BauNVO
9. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO
10. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise sind zulässig:

1. sonstige Wohnungen, die nicht unter Abs. (1) a) Nr. 7 fallen,
2. Tankstellen, die nicht unter Abs. (1) a) Nr. 5 fallen.

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

- (1) Im Nutzungsbereich des Kerngebietes 1 (MK 1)
 - a) Zahl der Vollgeschosse (Z) max. 4
 - b) Grundflächenzahl (GRZ) " 0,6
 - c) Geschoßflächenzahl (GFZ) " 2,4
- (2) Im Nutzungsbereich des Kerngebietes 2 (MK 2)
 - a) Zahl der Vollgeschosse (Z) max. 8
 - b) Grundflächenzahl (GRZ) " 0,6
 - c) Geschoßflächenzahl (GFZ) " 3,0
- (3) Die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und die Bauweise sind auf dem Plan dargestellt.
- (4) Ausnahmsweise sind zulässig:
 - a) Im Nutzungsbereich des Kerngebietes 1:
 1. Grundflächenzahl (GRZ) 1,0
 2. Geschoßflächenzahl (GFZ) 4,0
 - b) Im Nutzungsbereich des Kerngebietes 2:
 1. Grundflächenzahl (GRZ) 1,0
 2. Geschoßflächenzahl (GFZ) 5,0
 - c) In den Nutzungsbereichen der Kerngebiete 1 und 2:
die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse, wenn die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden;
die Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, soweit die GFZ dadurch nicht um mehr als 1,0 erhöht wird.
- (5) Die Ausnahmen zu (4) a), b) und c) können gewährt werden, wenn - § 17 (9) BauNVO -
 - a) besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen,
 - b) die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind, oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
 - c) sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

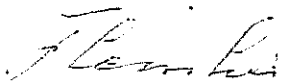
§ 4

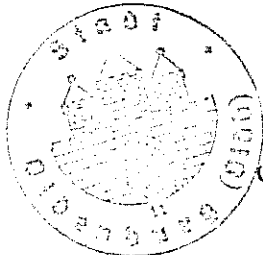
Die nach § 173 Abs. 3 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. T. I, S. 341) in der zur Zeit geltenden Fassung als Bauungspläne weitergeltenden planungsrechtlichen Vorschriften - Satzung Nr. 143 betr. den Nutzungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde Oldenburg (Old) vom 20. 12. 1935 und Anlage 1 der Bauordnung für die Stadtgemeinde Oldenburg vom 20. 12. 1935, die Bauungspläne Nr. 248 und 133 sowie alle sonstigen Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, werden aufgehoben, soweit deren Bereiche von dieser Satzung überdeckt werden.

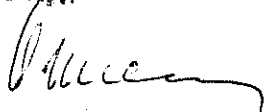
§ 5


Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg, den 10. Januar 1972


Oberbürgermeister


Oberstadtdirektor

GENAUER
NACH § 11 DES VERW. BEZIRKS OLDENBURG
V. 23. JUNI 1956 (S. 11) DER VERW. BEZIRKS
VERFUGUNG VOM 3. 7. 1972
DER PRASIDENT DES NIDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
Oldenburg, den 3. 7. 1972
Im Auftrag




Begründung zum Bebauungsplan Nr. 283

Um Art und Maß der baulichen Nutzung und die öffentlichen Verkehrsflächen der Entwicklung anpassen zu können, wird der Bebauungsplan Nr. 283 aufgestellt.

Entsprechend der bisherigen Nutzung und der vorhandenen Lage des Gebietes zwischen Altstadt kern und Bahnhof bzw. Bahnhof splatz wird das Bauland als Kerngebiet ausgewiesen. Als allgemein zulässiges Maß werden Grund- und Geschoßflächenzahlen von 0,6/2,4 bzw. 0,6/3,0 festgesetzt in Anwendung des § 17 (8) BauNVO.

Die darüber hinausgehenden Zulässigkeiten bezügl. des Maßes der baulichen Nutzung sind als Ausnahmen vorgesehen und können gewährt werden, wenn die Voraussetzungen nach § 17 (9) BauNVO gegeben sind.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung erfordert die Sicherung von Flächen für Parkplätze. Es wurden deshalb Flächen für den Gemeinbedarf (Hochgaragen) festgesetzt.

Die Breiten der Verkehrsflächen werden bestimmt durch die vorhandenen und zu erwartenden Verkehrsbelastungen.

Die Kosten, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen, können nur für den Straßenbau angegeben werden; sie betragen voraussichtlich 2.880.000,-- DM. Da der Zeitpunkt der Durchführung des Bebauungsplanes nicht voraussehbar ist, können die Kosten sich verändern.