S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 289 für ein Gelände im Bereich der Scharnhorst-, Gneisenau-, Blücher-, Zieten- u. Huntemannstraße

---

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Neufassung vom 29. September 1967 (Nds. GVBl. S. 383), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 1970 (Nds. GVBl. S. 237) 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. Nov. 1968 (BGBl. T. I, S. 1237) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 5. April 1971 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 289" 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
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.

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 nichtstörenden 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 - gem. § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 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 und 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(3) Mischgebiet (Mi I + Mi II)

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 und gesundheitliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge
9. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO. *)

*) Für das Mischgebiet Mi I gelte die Planungsrichtpegel (Immissionsrichtwerte) von tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) entsprechend der DIN 18005 vom Mai 1971.

Die Ausnahmebestimmungen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(4) Außer den unter (1), (2) und (3) 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-.

Ausnahmsweise sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

(5) Die unter (1), (2), (3) und (4) 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:

In den in der Planzeichnung bezeichneten Gebieten kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl bzw. die ausnahmsweise zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Diese Ausnahme gilt nur für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebiete.

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 Bebauungspläne Nr. 245, 279, 206 und 159, die von diesem Bebauungsplan überdeckt werden. Die Bebauungspläne Nr. 16 und 27 werden insgesamt aufgehoben.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 5. April 1971

Oberbürgermeister Oberstadtdirektor

Stadt Oldenburg (Oldb.)

GENEHMIGT
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
V. 23. JUNI 19 70 (BGBl. T. I S. 341) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 10. Nov. 1971
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
Oldenburg, den 10. Nov. 19 71
Im Auftrag:

Ergänzungen auf Seite 2 Ziff. (3) gem. Genehm.vfg. v. 10. 11. 1971

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 289

Der Bebauungsplan Nr. 289 wurde aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ordnen und um insbesondere die bebauungsplanmäßigen Voraussetzungen für einen Ausbau der im Planbereich vorhandenen Straßen zu schaffen.

Die Baugebiete wurden entsprechend der vorhandenen Bebauung und erkennbaren Entwicklung als Mischgebiete, Allgemeine und Reine Wohngebiete festgesetzt. Bei der günstigen zentralen Lage des Gebietes ist eine Verdichtung der Bebauung sinnvoll und soll deshalb ermöglicht werden. Die Verdichtung ist jedoch in einer solchen Weise gedacht, daß die vorhandene Bebauung im Zuge der Entwicklung bzw. Erneuerung nicht wesentlich gestört wird. Es ist deshalb an bestimmten Straßenzügen am Bereich der Verkehrsfläche die Bebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden zulässig.

Die Straßenquerschnitte sind der zulässigen Nutzung angepaßt, wobei auch die Schaffung von öffentlichen Parkflächen möglich ist.
Hierbei wurde auch berücksichtigt, daß eine größere Zahl neuer Wohnungen noch an diesen Straßen entstehen kann.

Die voraussichtlich entstehenden Kosten für Erschließungsanlagen betragen rd. 2.440.000,-- DM (Grunderwerb Verkehrsfläche, Ausbau Verkehrsfläche, Regenwasserkanalisation, Beleuchtung).

Die von den Bewohnern nach der Reichsgaragenordnung zu schaffenden Einstellplätze bzw. Garagen sind unabhängig von den öffentlichen Parkflächen zu erstellen; sie werden hiervon nicht berührt.

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.