

## S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 298 für ein Gelände zwischen der Cloppenburgstraße, Am Pulverturm, öffentlichem Wasserzug Nr. 35 und öffentlichem Wasserzug Nr. 33

Auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung und der §§ 1, 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I, S. 341) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 31. 8. 1964 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Der Plan der Satzung betreffend den Bebauungsplan Nr. 298 für ein Gelände zwischen der Cloppenburgstraße, Am Pulverturm, öffentlichem Wasserzug Nr. 35 und öffentlichem Wasserzug Nr. 33 ist Bestandteil dieser Satzung.  
Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist auf dem Plan durch eine graue Linie umgrenzt.

### § 2

(1) Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird

- a) als reines Wohngebiet,
- b) als allgemeines Wohngebiet und
- c) als Gewerbegebiet

festgesetzt. Die Nutzungsgrenzen ergeben sich aus dem Plan.

(2) Im reinen Wohngebiet sind zulässig:

- a) Wohngebäude,
- b) Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
- c) Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Lastkraftwagen und Kraftomnibussen.
- d) Ausnahmsweise können Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

(3) Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- a) Wohngebäude,
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe,
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- d) Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
- e) Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t.

- f) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 Ziff. 4, 5 und 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(4) Im Gewerbegebiet sind zulässig::

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- c) Tankstellen,
- d) Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
- e) Stellplätze und Garagen.
- f) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(5) Außer den unter (2), (3) und (4) 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.

(6) Die unter (2), (3), (4) und (5) 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 und sonstiger Anlagen innerhalb des festgesetzten Baugebietes. Bei der Anwendung dieser Bestimmung dürfen nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

### § 3

Die Maße der baulichen Nutzung ergeben sich aus den Festsetzungen des Planes. Im Einzelfall können ausnahmsweise Gebäude mit mehr oder weniger Vollgeschossen zugelassen werden; die Geschoßflächenzahl und die Grundflächenzahl dürfen bei mehr Vollgeschossen nicht überschritten werden, bei weniger Vollgeschossen sind die entsprechenden Geschoß- und Grundflächenzahlen nach § 17 BauNVO anzuwenden.

Mit der Ausnahmegenehmigung können bezüglich der Baulinien, der Stellung der Gebäude auf den Grundstücken und der Abstände von den Nachbargrenzen von der Baugenehmigungsbehörde erhöhte Anforderungen gestellt werden.

§ 4

Die Maßnahmen für die Oberflächenentwässerung sind nachrichtlich aus dem Oberflächenentwässerungsplan für das Gelände am Stübenhaus entnommen worden.

§ 5

Entlang der Nutzungsgrenze zwischen reinem Wohngebiet und den Flächen für die Landwirtschaft ist eine 3,00 m breiter Streifen - wie im "Bebauungsplan Nr. 298" festgesetzt - mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

§ 6

Auf die "Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Mittlere Hunte im Bereich der Stadtgemeinde Oldenburg vom 7. 7. 1952" wird nachrichtlich verwiesen. Regelungen dieser Verordnung treten insoweit außer Kraft, als sie der Durchführung dieses Bebauungsplanes entgegenstehen.

§ 7

Für jeden Fall der Nichtbefolgung dieser Satzung wird die Festsetzung eines Zwangsgeldes bis zum Höchstbetrage von DM 500,-- und die Ersatzvornahme anstelle des Verpflichteten und auf seine Kosten angedroht.

§ 8

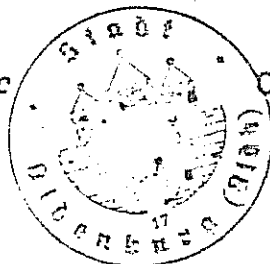
Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

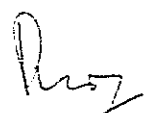
§ 9

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg, 31. 8. 1964

  
Oberbürgermeister



  
Oberstadtdirektor

GENEHMIGT  
NACH § 11 DES BEBAUUNGSSETZES  
V. 23. JUN 1935 (S. 1, 3-4) GEMÄSS  
VERFÜGUNG VOM 2. 8. 1964  
DER PRÄSIDENT DER N. BERS.  
VERW. BEZIRK OLDENBURG  
Oldenburg, den 2. 8. 1964

Im Auftrage:

gez. Dr. Zurlik