S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 406 für den Bereich zwischen Mühlenstraße, Ritterstraße, Hauptpostamt und Fernmeldeamt

---

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 26. April 1968 (Nds. GVBl. S. 69) 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 Neufassung vom 26. November 1968 (BGBl. T.I, S. 1237) hat der Rat der Stadt Oldenburg am 24. August 1970 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 406" 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, 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. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO
8. Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO
9. Nebenanlagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO.

b) Ausnahmsweise sind zulässig: sonstige Wohnungen.

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

c) 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 (GRZ 1,0; GFZ 6,0) und die Bauweise ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

Ausnahme:

Im Einzelfall ist von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zulässig, wenn die zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird und besondere städtebauliche Gründe die Zulassung der Ausnahme rechtfertigen.

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

§ 4

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

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 24. August 1970

Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb) 11

Oberstadtdirektor

GENEHMIGT
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
V. 23. JUNI 1960 (BGBl. I S. 341) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 5. Nov. 1970
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
Oldenburg, den 5. Nov. 1970
Im Auftrage:

31

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 406

Um die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Planbereich zu sichern, wurde ein Bebauungsplan aufgestellt.

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

Der Bereich des Bebauungsplanes stellt ein bie Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebautes Gebiet dar. Es wurden deshalb bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO überschritten. Diese Überschreitung der Höchstwerte ist durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Der Planbereich ist in seiner Flächeausdehnung begrenzt; er liegt an zwei Straßen und einer Gasse und ist umgeben von öffentlichen Verwaltungsgebäuden, einem Kaufhaus und einem Parkhaus.

Voraussetzung für die Genehmigung der Bebauung ist der Nachweis der Erfüllung der Stellplatzpflicht.

Bei der Inanspruchnahme der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte der baulichen Nutzung muß sichergestellt sein, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Die Kosten für den Ausbau der Ritterstraße im Planbereich betragen 90.000,-- DM (Straßenausbau und Grunderwerb).