S a t z u n g der Stadt Oldenburg (Oldb)

über den Bebauungsplan Nr. 424 I für Flächen nordöstlich der Langen Straße, Baumgartenstraße und Pistolenstraße

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung und des § 10 des Bundesbaugesetzes hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 424 I" ist Bestandteil dieser Satzung.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

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 Betriebsinhalber und Betriebsleiter
7. sonstige Wohnungen oberhalb 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:

Sonstige Wohnungen, die nicht unter a) Nr. 7 fallen.

Die Ausnahmebestimmungen des § 7 (3) 1 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

§ 4

Aufgrund der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz und den entsprechenden Rechtsvorschriften werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die nachstehenden gestalterischen Festsetzungen getroffen:

1. Fassadenabschnitte

   a) Die straßenseitigen Fassaden dürfen nicht breiter als 12 m sein.

   b) Eine Erhöhung des Wertes nach Abs. a) ist bei Eckgebäuden bis 16 m zulässig.

   c) Abweichend von Abs. a) und b) ist eine straßenseitige Gebäudeseite von größerer Breite zulässig, wenn die Fassade insbesondere durch Einschnitte, Vorlagen, unterschiedliche Baustoffe und Farben bis ins Erdgeschoß durchgehend so in Abschnitte nach Abs. a) gegliedert ist, als wäre jeder Abschnitt die Fassade eines einzelnen Gebäudes.

   d) Vorspringende Bauteile müssen entsprechend Abs. a) bis c) gegliedert sein und dürfen nicht mehrere Abschnitte zusammenfassen.

2. Fensteröffnungen

   a) In jedem Geschoß muß mindestens 1/3 der Fläche eines Fassadenabschnittes, bei Gebäuden ohne Fassadenabschnitte mindestens 1/3 der Gebäudefassade als Fenster ausgebildet sein.

   b) Schaufenster mit ausgelegten Waren sind nur im Erdgeschoß zulässig.

   c) Die Fenster oberhalb des Erdgeschosses müssen hochformatig sein. Zwischen den einzelnen Fenstern ist eine Wand- oder Pfeilerfläche im Material der Fassade vorzusehen.

§ 4

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 15.06.1981

Fleischer
Oberbürgermeister

Wandscher
Oberstadtdirektor

Stadt Oldenburg (Oldb)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG in der z. Zt. geltender Fassung mit Verfügung
vom 24.08.1981 Az. 309.6-21102-03/M-424 I
ohne Auflagen genehmigt worden.
Oldenburg, den 24.08.1981
Im Auftrag

Bezirksregierung Weser-Ems
109

Begründung

betreffend den Bebauungsplan Nr. 424 I - Markt.

Inhaltsverzeichnis

I. Bisheriger Rechtszustand
II. Anlaß und Ziel der Planung
III. Inhalt des Planes
IV. Infrastruktur
V. Soziale Maßnahmen
VI. Kosten der Durchführung

I. Bisheriger Rechtszustand

Die städtebauliche Beordnung des Bebauungsplanbereiches Nr. 424 I erfolgte bisher durch den Bebauungsplan Nr. 424, der seit dem 14.07.1972 rechtsverbindlich ist und den Bereich zwischen Baumgartenstraße, Achternstraße, Marktplatz, Markt und Lange Straße umfaßt.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 424 setzt für die Lange Straße, Markt, Marktplatz, Achternstraße und das Eckgrundstück der Baumgartenstraße Arkaden fest. Ziel dieser Festsetzung war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes die Vergrößerung des Verkehrsraumes. Durch die Erweiterung des Fußgängerbereiches bis zum Markt ist diese für Oldenburg untypische Bauweise, die auch von der Denkmalspflege kritisiert wird, nicht mehr für den Verkehrsraum erforderlich. Auch gestalterische Gesichtspunkte sprechen in vielen Fällen für einen Verzicht auf die einseitig offenen Bogengänge, die die Häuserfronten in zwei Abschnitte zerteilen. Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist nunmehr, die Arkaden nicht mehr zwingend vorzuschreiben. Vielmehr soll durch eine bündige Schaufensterfläche eine durchgehende Häuserfront ermöglicht werden. Die dadurch mögliche Vergrößerung der Verkaufsräume entspricht dem Wunsch mehrerer Anlieger.

Neben der planungsrechtlichen Beordnung soll der Bebauungsplan einen gestalterischen Rahmen für die Bebauung der Langen Straße setzen, um eine weitere Zerstörung des Charakters dieser Straße zu verhindern.

III. Inhalt des Planes

Die Ziele der Planung - Aufhebung der Arkaden und Erhaltung des Stadtbildes - beziehen sich auf die vorderen Teile der Grundstücke Lange Straße und Markt von der Baumgartenstraße bis zur Pistolenstraße.

Der vorliegende Bebauungsplan erfaßt daher diese Grundstücke in einer Tiefe von 3,00 m. Die bereits im Bebauungsplan Nr. 424 betroffenen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise entsprechen nach wie vor den Zielen der Stadtentwicklungsplanung (u.a. Erhaltung der baulichen Erscheinungsweise, Erhaltung und evtl. Verstärkung des Wohnens) und bleiben daher weiterhin gültig.

Entlang der vorhandenen Häuserflucht ist im Erdgeschoß eine Baugrenze festgesetzt, die vielfältige Möglichkeiten für die individuelle Nutzung im Geschäfts- und Eingangsbereich zuläßt. Die ebenfalls in der Häuserflucht verlaufende Baulinie für das 2. und 3. Vollgeschoß soll die Erhaltung der derzeitigen Häuserfront gewährleisten. Die darüber hinaus möglichen 4. und 5. Vollgeschosse müssen aufgrund der festgesetzten Baugrenzen jeweils um mindestens 1,5 m zurückgesetzt werden, so daß die straßenseitige Ansicht im vorhandenen Maßstab erhalten bleibt. Unabhängig davon regeln sich die Grenzabstände in diesem Bereich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen gestalterischen Festsetzungen sollen den vorhandenen Charakter der Bebauung erhalten und sich nicht einfügende Gebäude verhindern. Die Vorschriften über die Breite der Fassaden, sie ist abgestimmt auf die vorhandenen Fassaden und über die Fensteröffnungen stecken einen weiten Rahmen und schränken die Gestaltungsfreiheit der Bauherren und Architekten nur gering ein.

IV. Infrastruktur

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes ist sicher gestellt. Eine Verbreiterung der Langen Straße, wie noch im Bebauungsplan Nr. 424 festgesetzt, ist nicht mehr er forderlich.

Sichergestellt ist auch die Ver- und Entsorgung.

Durch die Lage des Planungsgebietes im Innenstadtbereich ist es mit Einrichtungen für Nahversorgung und Gemeinbedarf gut versorgt.

Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden.

Ein Spielplatz ist in einer Entfernung von weniger als 400 m erreichbar.

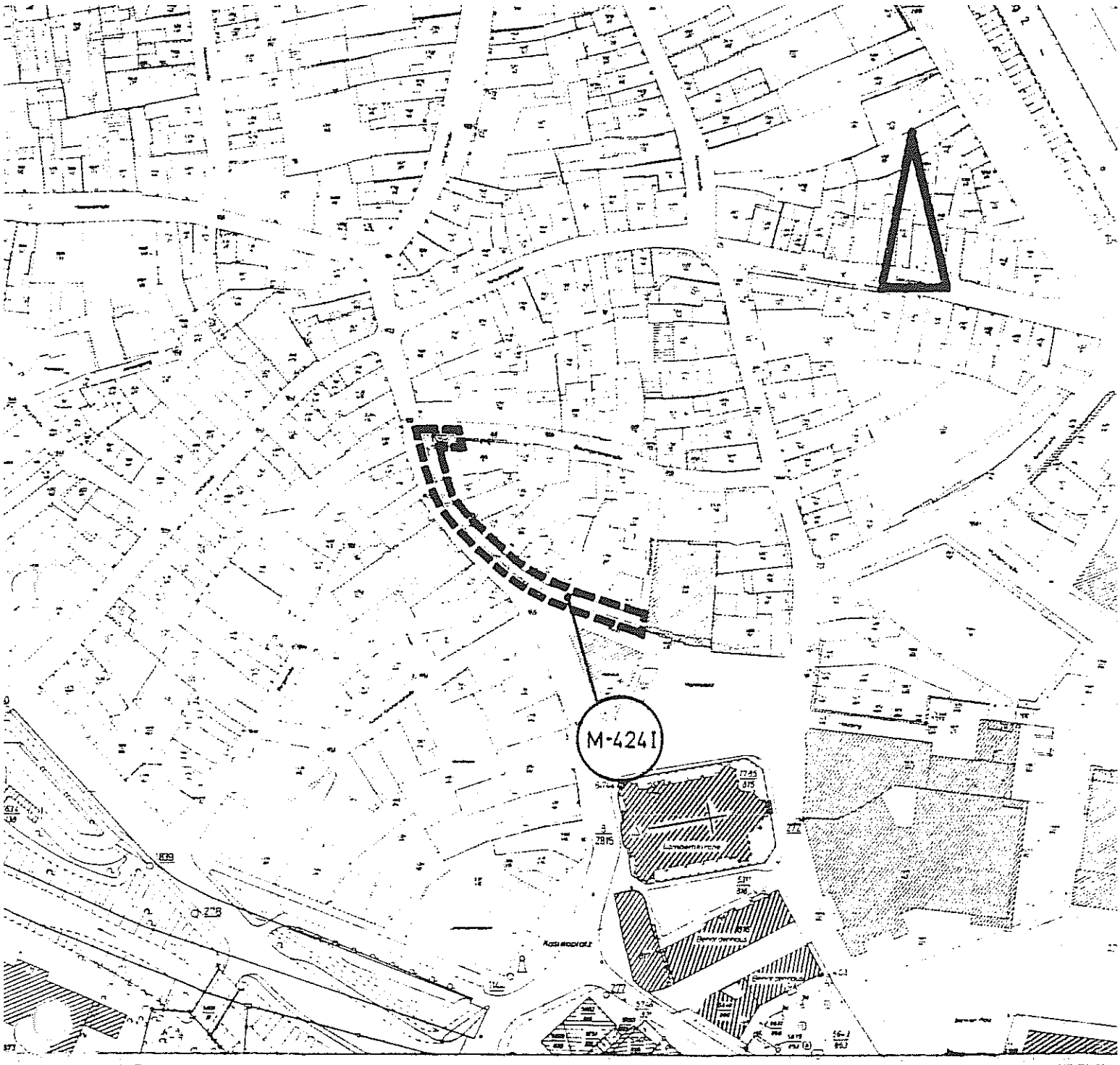
V. Soziale Maßnahmen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Planbereich und in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten.

VI. Kosten der Durchführung

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Oldenburg keine Kosten, da weder Grunderwerb noch Erschließungsmaßnahmen zu tätigen sind.

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 24.8.81
Bez.-Reg. Weser-Ems
Im Auftrage



STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERSTADTDIREKTOR

STADTPLANUNGSAMT ABTLG. BEBAUUNGSPLÄNE

AZ.: 6122.20-M-4241	UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLAN NR. M-4241
BLATT:	
MASSTAB: 1:2000	

BEARBEITET:	DATUM:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: SCHÜ	DATUM: 23.10.80	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
	– AMT:		DATUM:
	–AUSSCHUSS – BESCHLUSS:		DATUM: