

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb) betreffend den Bebauungsplan M-483 II für das Grundstück Damm/Ecke Festungsgraben.

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnotelle v. 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht v. 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch 4. Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung vom 16.02.1983 (Nds. GVBl. S. 63), i. V. mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.06.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch 3. Verordnung zur Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 22.12.1982 (Nds. GVBl. S. 545) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan M-483 II, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

§ 1

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

Kerngebiet (MK)

- a) Zulässig sind:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätten
 3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 5. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 6. Sonstige Wohnungen oberhalb des 3. Vollgeschosses
 7. Stellplätze und Garagen
 8. Gebäude und Räume für freie Berufe
 9. Nebenanlagen

b) Die in § 7 (2) Ziffer 5 aufgeführte Nutzung sowie die Ausnahmebestimmungen des § 7 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

c) Im Kerngebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören.

Zusätzliche Festsetzungen:

1. Im Kerngebiet darf die zulässige Geschosflächenzahl gemäß § 21 a (5) BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen und unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, die Schritten werden bis zu einer Geschosflächenzahl von 1,7.
2. Nach § 23 (3) BauNVO ist unterhalb der Geländeoberfläche die Erstellung von Garagen innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze als Ausnahme zulässig.

§ 3

Die Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.

(1) Abweichende Bauweise "a":

Das Gebäude ist an der Nordostgrenze (zum Grundstück Am Festungsgraben 2) und an der Südostgrenze (zum Grundstück Damm 21) jeweils mit einem Grenzabstand von 3 m zu errichten. Die jeweiligen Abstandsflächen können mit ein- und zweigeschossigen Zwischenbauten geschlossen werden.

(2) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 (6) bzw. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in dem hierfür festgesetzten Bereich Am Festungsgraben und unter Terrain im Kellergeschoss zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

§ 4

Höhenfestsetzungen (Höchstwerte, bezogen auf die Außenkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze vor Mitte Fassade. Abweichungen bis zu 0,20 m können zugelassen werden)

- (1) Fußbodenhöhe des 1. Vollgeschosses: 0,20 m.
- (2) Traufhöhe bei 3 zulässigen Vollgeschossen: 9,50 m.
- (3) Firsthöhe bei 3 zulässigen Vollgeschossen: 13 m.
- (4) Dächer:

Zulässig ist eine Dachneigung von 45 bis 50° und eine Dachflächenbreite von mindestens 4,00 m. Darüberliegend kann das Dach als Flachdach ausgebildet werden.

(5) Außenwände:

Zulässig sind Mauerwerk in den Materialfarben rot bis rotbraun - entsprechend den RAL-Farben 3003, 3004, 3009, 3011, 3013 und Putzflächen.

§ 5

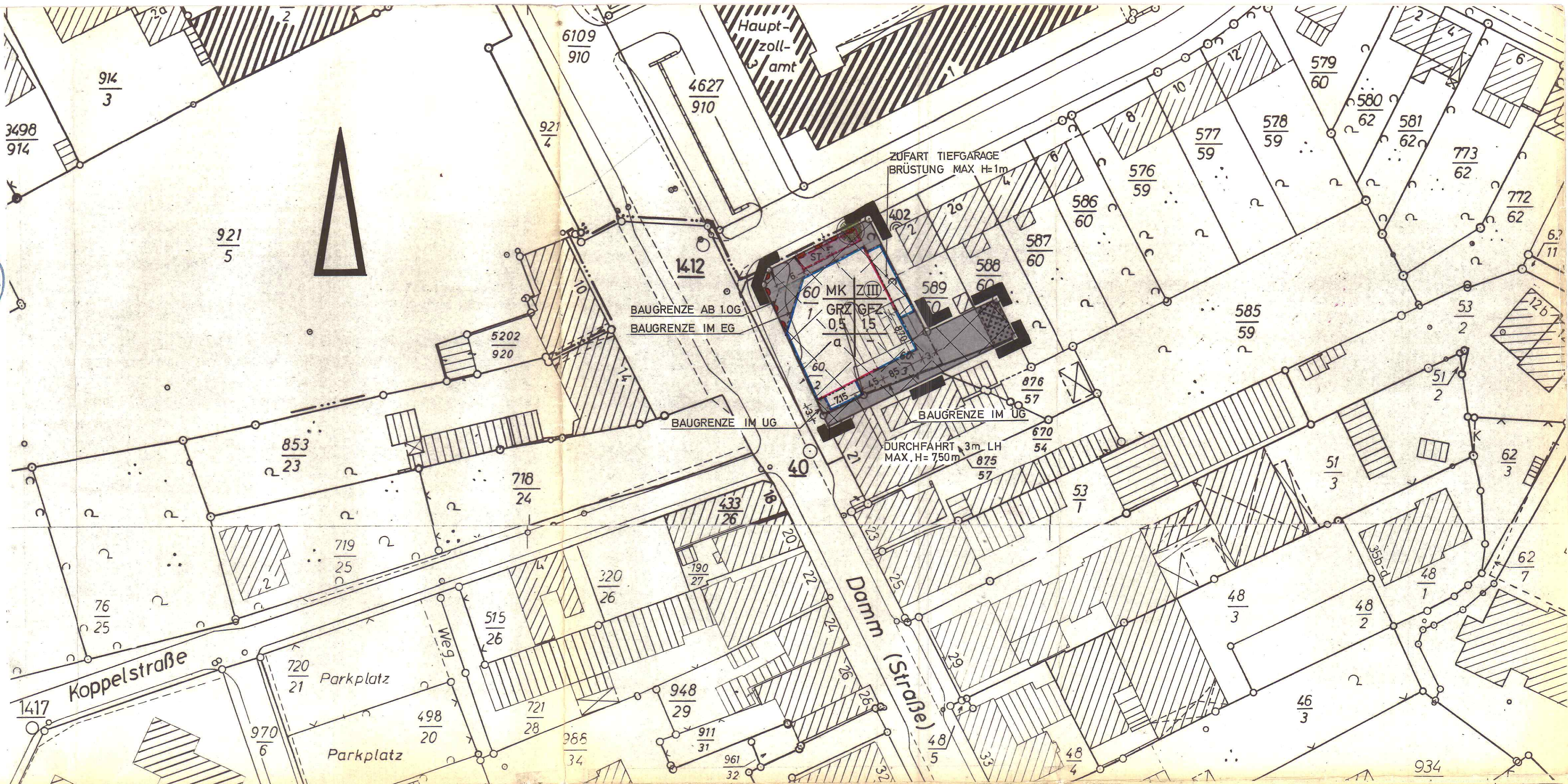
In Verbindung mit der Errichtung von offenen Stellplätzen sind Bäume zu pflanzen, und zwar sind Anlagen bis zu 5 Stellplätzen mit je einem Baum, größere Anlagen mit je einem Baum für jeweils 5 Stellplätze zu bepflanzen. Die erforderlichen Räume können außerhalb der Stellplatzanlage bis zu einer Entfernung von 3 m gepflanzt werden.

§ 6

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 7

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

VERWENDETE PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Kerngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschosflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse
z.B. Z III zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise (s. Satzungstext)
Baugrenze
Baulinie
nicht überbaubare Grundstücksflächen

VERKEHRSFLÄCHEN

Einfahrtbereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SONSTIGE FLÄCHEN

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 zu erhaltende Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung:
ST Stellplätze
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg (Oldb), Abt. 612

Amtsleiter Bearbeitet: DUDEK
Stadtbaurat Gezeichnet: SCHÜTTE
Abt.-Leiter: Geprüft:

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur:
Maßstab:
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Oldenburg
am: Az.:

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.04.83).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.
Oldenburg (Oldb), den 30.09.83
Katasteramt Oldenburg
Lfd. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 26.9.83 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den 26.9.83
Oberbürgermeister Oberstadtdirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (Az. 103-200-000/82) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßstab 1:1000 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt / teilweise genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom 26.09.83 gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.

Oldenburg (Oldb), den 22. DEZ 1983
Genehmigungsbehörde
Bezirksregierung
Weser-EMS

Der Rat der Stadt hat die Genehmigung der Genehmigungsvorgänge vom 22. DEZ 83 (Az. 103-200-000/82) im Amtsblatt für den Rep. Oldenburg in seiner Sitzung am 19.3.84 beigegeben. Der Bebauungsplan hat zu dem Zeitpunkt der Aufhebung der Genehmigung vom 19.3.84 öffentlich ausgelegt.
Oldenburg (Oldb), den 19.3.84
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21. 6. 82 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M-483 II beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 2.7.82 ortsblich bekanntgemacht.
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 6. 6. 83 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 9. 6. 83 ortsblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20. 6. 83 bis 5. 8. 83 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.
Oldenburg (Oldb), den 8. 8. 83
Stadtbaurat

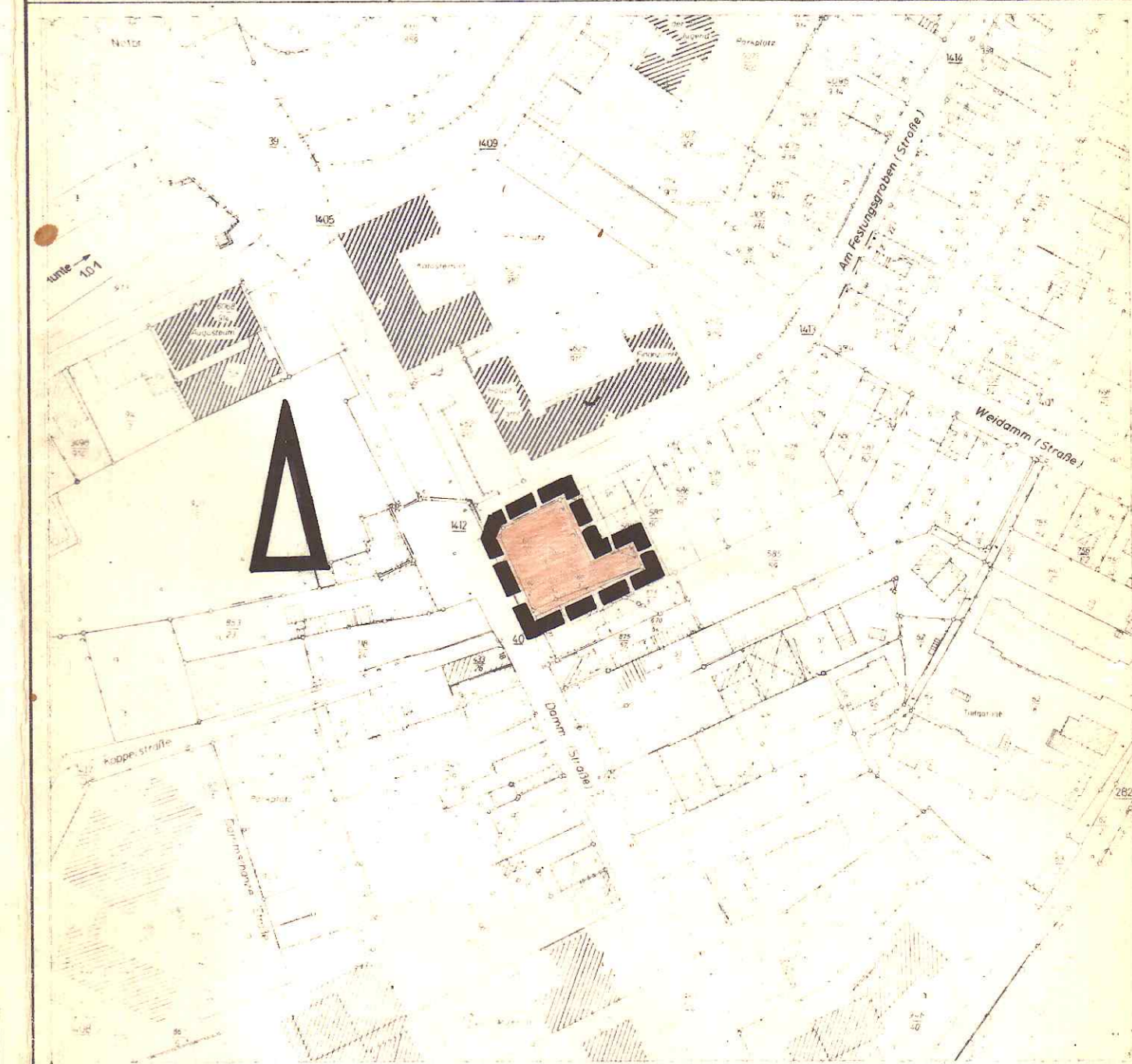
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21. 6. 82 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 2 a Abs. 7 BBauG wurde vom 20. 6. 83 bis 5. 8. 83 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 5. 8. 83 gegeben.
Oldenburg (Oldb), den 8. 8. 83
Stadtbaurat

Die Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BBauG am 6. 4. 1984 im Amtsblatt für den Rep. Oldenburg bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 6. 4. 1984 rechtsverbindlich geworden.
Oldenburg (Oldb), den 11. 04. 1984
Stadtbaurat

STADT OLDENBURG

DER OBERSTADTDIREKTOR
STADTPLANUNGSAMT, ABTEILUNG 612

ÜBERSICHTSPLAN M : 1 : 2000



RECHTSVERBINDLICH AB: 6.4.84

BEBAUUNGSPLAN M-483II

M = 1 : 500
Damm / Am Festungsgraben