

Landesbibliothek Oldenburg

Digitalisierung von Drucken

Bauordnung für die Stadtgemeinde Oldenburg i. O.

Oldenburg i. O., 1935

Landesbibliothek Oldenburg

Shelf Mark: N: 07-6985

Anlage 1 der Bauvordnung für die Stadtgemeinde Oldenburg
(Baustufeneinteilung.)

[urn:nbn:de:gbv:45:1-902748](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:gbv:45:1-902748)

Anlage 1 der Bauordnung für die Stadtgemeinde Oldenburg

(Baustufeneinteilung.)

§ 1.

Um die Bebauung nach Höhe und Dichte abzustufen und aufzulockern, wird das Gebiet der Stadt in folgende Baustufen eingeteilt:

- A, B, C (Industrieviertel),
D, E, F und G (Ueberflutungsgebiet).

§ 2.

Die Abgrenzung der Baustufen ergibt sich im einzelnen aus der zu dieser Anlage gehörenden Karte und der nachfolgenden Beschreibung. Ein Stück der Karte in größerem Maßstab liegt in den Diensträumen des Stadtbauamtes zur allgemeinen Einsicht aus.

Es gehören:

I. zur Baustufe A:

die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes: Staulinie, Postplatz, Poststraße, Paradewall, Schloßplatz, Kasinoplatz, Theaterwall, Julius-Mosenplatz, Heiligengeistwall; einschließlich der Grundstücke an der Südseite des Schloßplatzes und des Kasinoplatzes.

II. zur Baustufe B:

a) die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes: Stau, Güterstraße, Bahnhofplatz, Reichsbahnprivatweg, Dannerschweer Straße, Ost- und Nordgrenze der Kasernengrundstücke, Nelkenstraße, Johannisstraße, Ziegelhoffstraße, Eisenbahn Leer—Oldenburg, Heiligengeiststraße, Heiligengeistwall, Staulinie (einschließlich der Grundstücke an der Westseite der Heiligengeiststraße);

b) die Grundstücke auf beiden Seiten des Damms und der Bremer Straße von der Cäcilienbrücke bis Cloppenburg Straße bzw. Stedinger Straße.

III. zur Baustufe C (Industrieviertel):

die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes: Donnerschweer Straße, Südwestgrenzen der Parzellen 598/80, 2, 3, 4, 6, Eisenbahn Oldenburg—Brake, Wehdestraße, Wasserzug an der Nordwestgrenze der Parzelle 582/56, Nordostgrenze der Parzelle 582/56, Hunte, Nordostgrenze der Parzelle 1271/11, Holler Landstraße, Stedinger Straße, Hermannstraße, Nordstraße, Küstenkanal, Hunte, Stau, Güterstraße, Bahnhofplatz, Reichsbahnprivatweg.

IV. zur Baustufe D:

a) die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes: Nikolausstraße, Amalienstraße, Kanalstraße, Hafen;

b) die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes: Schloßplatz, Theaterwall, Julius-Mosen-Platz, Heiligengeistwall, Heiligengeiststraße, Südrand Pferdemarktplatz, Peterstraße, Haarenufer, Lindenallee, Meinardusstraße, Gartenstraße, West- und Südrand Schloßgarten, Hunteauf, Schleusenstraße, Damm (einschließlich der Grundstücke an der Westseite der Peterstraße, an d. Westseite der Lindenallee), Südseite der Gartenstraße (ausschließlich der Grundstücke am Damm, am Schloßplatz und an der Heiligengeiststraße);

- c) die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes: Donnerschweer Straße, Westgrenze der Parz. 628/18, Nordgrenzen der Parzellen 670/17, 669/17, 593/17, 574/14, 2, Südwestgrenze der Parz. 598/80;
- d) die Grundstücke an der Nordseite der Donnerschweer Straße vom Pferdemarktplatz bis zur Lindenstraße;
- e) die Grundstücke zu beiden Seiten der Nadorster Straße, und zwar Nordwestseite vom Gertrudenfriedhof bis zur Friesenstraße, Südostseite vom Kasernengrundstück bis zum Hochheiderweg;
- f) die Grundstücke auf der Westseite der Alexanderstraße von der Heiligengeiststraße bis zur Gertrudenstraße und auf der Ostseite von der Kirchhoffstraße bis zur Efeustraße;
- g) die Grundstücke zu beiden Seiten der Bremer Straße von der Stedinger Straße bis zur Kanonierstraße bzw. von der Cloppenburgstraße bis zur Schützenhoffstraße.

V. zur Baustufe E:

- a) die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes: Huntestraße, Hunte-
lauf, Nikolausstraße, Amalienstraße, Nordstraße, Hermannstraße,
Stedinger Straße, Eisenbahn Oldenburg—Bremen, Verbindungsg-
leis, Eisenbahn Osnabrück—Oldenburg, Bremer Heerstraße,
Bahnhofsallee, Wunderburgstraße, Schützenhoffstraße, Umgehungs-
straße, Marschweg, Gartenstraße, West- und Südrand des Schloß-
gartens, Hunte-
lauf, Schleusenstraße, Bremer Straße bis Schützen-
hoffstraße bzw. Kanonierstraße, Bremer Straße, Damm (einschließ-
lich der Grundstücke an der Westseite des Marschweges, ausschließ-
lich der Grundstücke an der Gartenstraße und aller Grundstücke am
Damm und der Bremer Straße);
- b) die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes: Nadorster Straße,
Ammergaustraße, Kranichstraße, Graf-Spee-Straße, Kasernenstr.,
Kranbergstraße, Wehdestraße, Eisenbahn Brake—Oldenburg, Ost-
grenze der Parzelle 804/49, Nordgrenze der Parzelle 804/49, Nord-
ostgrenze der Parzelle 32, Nordost- und Nordwestgrenze der Par-
zelle 31, Nordostgrenze der Parz. 33, Nordostgrenze der Parz. 29,
Nordgrenze der Parzellen 27, 26, 25, 670/17, Westgrenze der Par-
zelle 628/18, Donnerschweer Straße, Ost- und Nordgrenze der Ka-
sernengrundstücke (ausschließlich der Grundstücke an der Nadorster
Straße vom Kasernengrundstück bis zum Hochheiderweg, an der
Donnerschweer Straße vom Kasernengrundstück bis zur Linden-
straße);
- c) die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes: Peterstraße, Ziegel-
hoffstr., Johannisstr., Heiligengeiststr., Nadorster Straße, Stiller-
weg, Deelweg, Scheideweg, Umgehungsstr., Diedrichsweg, Schützen-
weg, Ammerländer Heerstraße, Haarenfeld, Bloherfelder Landstraße,
Eichenstraße, Hauptstraße, Meinardusstraße, Lindenallee, Of-
ener Straße, Friedensplatz, (alle Straßen beiderseitig mit Aus-
nahme der Nordseite der Umgehungsstraße vom Raubehorst bis
Diedrichsweg, der Ostseite der Meinardusstraße, der Ost- und West-
seite der Lindenallee, der Südseite der Ofener Straße, der Ost-
und Westseite der Peterstraße, der Westseite der Alexanderstraße
von der Heiligengeiststraße bis zur Gertrudenstraße, der Ostseite
der Alexanderstraße von der Kirchhoffstraße bis zur Efeustraße, der
Westseite der Nadorster Straße vom Gertrudenfriedhof bis zur
Friesenstraße, Nordseite des Stillenweges, Westseite des Deelweges,
Nordseite des Scheideweges);
- d) die Grundstücke zu beiden Seiten der Edewechter Landstraße von
der Hauptstraße bis zur Umgehungsstraße;
- e) die Grundstücke zu beiden Seiten der Hundsmühler Straße von
der Hauptstraße bis zur Umgehungsstraße;
- f) die Grundstücke zu beiden Seiten der Cloppenburgstraße von
der Umgehungsstraße bis zum Sandkamp.



VI. zur Baustufe F:

die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes: Hunteauf, Außendeich des ersten Deichpfandes, Holler Landstraße, Stedinger Straße, Eisenbahn Oldenburg—Bremen, Verbindungsgleis, Eisenbahn Osnabrück—Oldenburg, Bremer Heerstraße, Bahnhofsallee, Wunderburgstraße, Schützenhoffstraße, Umgehungsstraße, Marschweg, Hauptstraße, Eichenstraße, Bloherfelder Landstraße, Haarenfeld, Ammerländer Heerstraße, Schützenweg, Diedrichsweeg, Umgehungsstraße, Scheideweg, Deelweg, Stillerweg, Ammergaustraße, Kranichstraße, Graf-Spee-Straße, Raziernenstraße, Kranbergstraße, Wehdestraße, Südwest- u. Südostgrenze der Parzelle 630/14, Südost- u. Nordostgrenze der Parzelle 629/114, Südostgrenzen der Parzellen 522/116 und 218, Südost- und Nordostgrenze der Parzelle 217, Bohlenbamm, Südwestgrenze der Parzelle 252, Südwest- und Nordwestgrenze der Parzelle 204, Flurgrenze der Flur 23 gegen Flur 24, Flurgrenze der Flur 25 gegen Flur 24, Flurgrenze der Flur 28 gegen Flur 24, Elsfl ether Straße, Gemeindegrenzen gegen Moorriem, Rastede, Wiefelstede, Zwischenahn, Edewecht, Wardenburg, Satten, Hude (ausgenommen sind die Straßen und Straßenseiten, die zur Baustufe E gehören).

VII. zur Baustufe G (Uebersflutungsgebiet):

- a) die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes: Eisenbahn Brake—Oldenburg, Südwestgrenzen der Parzellen 6, 4, 3, Südwest- und Nordgrenze der Parz. 2, Nordgrenzen der Parzellen 574/14, 593/17, 669/17, 670/17, 25, 26, 27, Nord- und Nordostgrenze der Parzelle 29, Nordwestgrenze der Parzelle 33, Nordost- und Nordwestgrenze der Parzelle 31, Nordostgrenze der Parzelle 32, Nordgrenze der Parzelle 804/49, Ostgrenze der Parzelle 804/49;
- b) die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes: Holler Landstraße, Nordostgrenze der Parz. 1271/11, Hunteauf, Nordostgrenze der Parz. 582/56, Wasserzug an der Nordwestgrenze der Parz. 582/56, Wehdestraße, Südwest- u. Südostgrenze der Parz. 630/14, Südost- und Nordostgrenze der Parz. 629/114, Südostgrenzen der Parzellen 522/116 und 218, Südost- und Nordostgrenze der Parz. 217, Bohlenbamm, Südwestgrenze der Parz. 252, Südwest- und Nordwestgrenze der Parz. 204, Flurgrenze der Flur 23 gegen Flur 24, Flurgrenze der Flur 25 gegen Flur 24, Flurgrenze der Flur 28 gegen Flur 24, Elsfl ether Straße, Gemeindegrenze gegen Moorriem, Hunteauf, Außendeich des ersten Deichpfandes.

§ 3.

Liegt ein Grundstück innerhalb zweier oder mehrerer Baustufen, so darf es im allgemeinen nach den Vorschriften der minder strengen Baustufe bebaut werden.

§ 4.

Bestehen über die Zugehörigkeit eines Grundstückes oder eines Grundstücksteiles zu einer Baustufe Zweifel, so entscheidet die Baupolizeibehörde.

§ 5.

Bei Neubauten auf oder neben Grundstücken, die bei Erlaß dieser Bauordnung bereits bebaut waren, sind Erleichterungen in dem Umfange zuzulassen, daß nach Erfüllung der in Bezug auf Feuer-sicherheit, Hygiene und Verkehrssicherheit zu stellenden Forderungen eine der bisherigen entsprechende wirtschaftliche Ausnutzung gewährleistet wird.

Für Neubauten auf oder neben Grundstücken, die bei Erlaß dieser Bauordnung unveränderlich eingeteilt waren oder besonders klein sind oder eine ungewöhnliche Form oder Lage haben (Eckgrundstücke, Grundstücke an mehreren Straßen usw.) sind Erleichterungen in dem Umfange zuzulassen, daß eine der Lage entsprechende wirtschaftlich vertretbare Benutzung gewährleistet ist.

§ 6.

Beim Uebergang von der geschlossenen zur offenen Bauweise muß der Neubau nach der Seite hin, für die die offene Bauweise gilt, den hier vorgeschriebenen Abstand von der Nachbargrenze einhalten.

§ 7.

Baustufe A.

1. An der Straße gilt grundsätzlich die geschlossene Bauweise. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn eine befriedigende Gestaltung des Straßenbildes gewährleistet ist.
2. Für mehr als 12 m hinter der Baulinie liegende Gebäudeteile kann ein Abstand von der Nachbargrenze, der mindestens 1 m beträgt, gestattet werden.
3. Die Gebäudehöhe richtet sich nach den Bestimmungen des § 9 der Bauordnung; sie darf jedoch höchstens 13 m betragen.
4. Die Geschößzahl soll in der Regel Keller, Erdgeschöß, 2 Obergeschöße und ausgebautes Dachgeschöß nicht überschreiten.
5. Die bebaute Fläche der Grundstücke darf nicht mehr als $\frac{6}{10}$, bei Eckgrundstücken nicht mehr als $\frac{7}{10}$ der Grundstücksfläche betragen.

geschlossen
3 1/2 Gesch.
6/10

§ 8.

Baustufe B.

1. Straßen ohne Vorgärten:
 - a) Es gilt grundsätzlich die geschlossene Bauweise.
 - b) Ist das Nachbargrundstück nicht bis zur Grenze bebaut, so kann der Neubau ebenfalls von der Grenze abbleiben. Es ist dabei von dem bestehenden Nachbargebäude ein Abstand von mindestens 2,50 m und von der Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten.
 - c) Mehr als 12 m hinter der Baulinie liegende Gebäudeteile sind entweder auf der Grenze oder in einem Abstand von wenigstens 1 m von dieser zu errichten.
2. Straßen mit Vorgärten:
 - a) Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise, d. h., ein Neubau muß in der Regel vom Nachbarhaus mindestens 2,50 m, von der Nachbargrenze mindestens 1,25 m entfernt bleiben.
 - b) Ist das Nachbargrundstück auf der Grenze bebaut, so muß der Neubau auch an die Grenze gestellt werden.
 - c) Mehr als 20 m hinter der Baulinie liegende Gebäudeteile sind entweder auf der Grenze oder in einem Abstand von wenigstens 1 m von dieser zu errichten.
3. Die Gebäudehöhe richtet sich nach den Bestimmungen des § 9 der Bauordnung; sie darf jedoch höchstens 13 m betragen.
4. Die Geschößzahl soll in der Regel Keller, Erdgeschöß, zwei Obergeschöße und ausgebautes Dachgeschöß nicht übersteigen.
5. Die bebaute Fläche der Grundstücke darf nicht mehr als $\frac{5}{10}$, bei Eckgrundstücken nicht mehr als $\frac{6}{10}$ der Grundstücksfläche betragen.

geschlossen
3 1/2 Gesch.
5/10

§ 9.

Baustufe C (Industriegebiet).

1. Es darf die geschlossene oder die offene Bauweise gewählt werden.
2. Im Falle der offenen Bauweise muß von der Nachbargrenze ein Abstand von wenigstens 2,50 m eingehalten werden. Die sichtbaren Seitenwände (Brandmauern usw.) sind fassadenmäßig auszubilden.
3. Die rückwärtige Grundstücksgrenze darf in jedem Falle bebaut werden.
4. Die Gebäudehöhe richtet sich nach den Bestimmungen des § 9 der Bauordnung; sie darf jedoch höchstens 14 m betragen.
5. Die bebaute Fläche des Grundstücks darf, wenn auf ihm nur gewerbliche Räume erstellt werden, nicht mehr als $\frac{6}{10}$, bei

geschlossen
oder offen
14 m
6/10

- Eckgrundstücken nicht mehr als $\frac{7}{10}$ der Grundstücksfläche be-
tragen.
6. Die Baupolizeibehörde kann bezüglich der Gebäudehöhe und der bebauten Fläche Ausnahmen zulassen, wenn die nach den vorstehenden Bestimmungen zulässige Gebäudemasse nicht überschritten wird.

§ 10.

Baustufe D.

1. Straßen ohne Vorgärten:
- a) Es gilt grundsätzlich die geschlossene Bauweise.
 - b) Ist das Nachbargrundstück nicht bis zur Grenze bebaut, so muß der Neubau ebenfalls von der Grenze abbleiben. Es ist dabei von dem bestehenden Nachbargebäude ein Abstand von mindestens 4 m und von der Grundstücksgrenze ein solcher von mindestens 2 m einzuhalten.
 - c) Mehr als 12 m hinter der Baulinie liegende Gebäudeteile sind entweder auf der Grenze oder in einem Abstand von wenigstens 1 m von dieser zu errichten.
2. Straßen mit Vorgärten:
- a) Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Ein Neubau muß von Nachbarhaufe mindestens 4 m, von der Nachbargrenze mindestens 2 m entfernt bleiben.
 - b) Ist das Nachbargrundstück auf der Grenze bebaut, so darf der Neubau auch an die Grenze gestellt werden.
Zulässig ist die Errichtung von Doppelhäusern; diese sind gleichzeitig zur Genehmigung einzureichen. Der Abstand von den Nachbarhäusern muß mindestens 6 m, von den Nachbargrenzen mindestens 3 m betragen. Bei Doppelhäusern über 20 m Gesamtlänge muß von einer nicht bebauten Grenze ein Abstand von 4 m eingehalten werden.
 - d) Mehr als 20 m hinter der Baulinie liegende Gebäudeteile und Nebengebäude sind entweder auf der Grenze oder in einem Abstand von 2 m von dieser zu errichten.
3. Die Gebäudehöhe richtet sich nach den Bestimmungen des § 9 der Bauordnung.
4. Die Geschözzahl soll in der Regel Keller, Ladengeschöß, 2 Obergeschosse und ausgebautes Dachgeschöß oder Souterrain, Erdgeschöß, ein Obergeschöß und ausgebautes Dachgeschöß nicht übersteigen.
5. Die bebaute Fläche der Grundstücke darf nicht mehr als $\frac{4}{10}$ betragen.

Geschlossene
3 1/2 Gesch.
4/10

§ 11.

Baustufe E.

1. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise.
2. Ein Neubau muß von den Nachbarhäusern mindestens 5 m, von der Nachbargrenze mindestens 2,5 m entfernt bleiben.
3. Ist das Nachbargrundstück auf der Grenze bebaut, so darf der Neubau ebenfalls auf der bebauten Grenze errichtet werden. Ist die andere Grundstücksgrenze nicht bebaut, so ist hier ein Abstand von 3,5 m freizulassen.
4. Die Errichtung von Doppelhäusern ist zulässig; diese sind gleichzeitig zur Genehmigung einzureichen. Sie müssen von nicht bebauten Grenzen einen Abstand von 3,5 m einhalten.
5. Die Errichtung von Gruppen- und Reihenhäusern kann in besonderen Ausnahmefällen genehmigt werden. Die Grenzabstände werden durch die Baupolizeibehörde von Fall zu Fall vorgeschrieben.
6. Mehr als 20 m hinter der Baulinie liegende Gebäudeteile und Nebengebäude (Garagen, Gartenhäuser, Werkstätten usw.) sind

offen
2 1/2 Gesch.
3/10



entweder auf der Grenze oder in einem Abstand von mindestens 2 m von dieser zu errichten.

7. Die Gebäudehöhe richtet sich nach den Bestimmungen des § 9 der Bauordnung. Die Geschößzahl soll in der Regel Keller, Erdgeschöß, ein Obergeschöß und ausgebautes Dachgeschöß nicht übersteigen.
8. Die bebaute Fläche der Grundstücke darf nicht mehr als $\frac{2}{10}$ betragen.

§ 12.

Baustufe F.

1. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise.
2. Die Errichtung von Doppelhäusern ist zulässig.
3. Bezüglich der Abstände von den Grenzen gelten sinngemäß die Bestimmungen des § 11, Ziff. 2—6.
4. Die Errichtung von Gruppen- und Reihenhäusern unterliegt den Bestimmungen des § 11, Ziff. 5.
5. Die Gebäudehöhe richtet sich nach den Bestimmungen des § 9 der Bauordnung. Die Geschößzahl soll in der Regel Keller, Erdgeschöß, ein Obergeschöß und bis zur Hälfte ausgebautes Dachgeschöß nicht übersteigen. In jedem Haus dürfen sich nicht mehr als 2 selbständige Wohnungen befinden.
6. Die bebaute Fläche der Grundstücke darf nicht mehr als $\frac{2}{10}$ betragen.

offen
2 1/2 Gesch.
2/10

§ 13.

Baustufe G (Ueberflutungsgebiet).

1. Die Errichtung von Gebäuden bedarf der besonderen Genehmigung der Baupolizeibehörde.
2. Bezüglich Gebäudehöhe, Abstand von den Grenzen und Bebauung der Grundstücksfläche erläßt die Baupolizeibehörde in jedem Einzelfalle besondere Bestimmungen.



Anlage 2 zur Bauordnung für die Stadtgemeinde Oldenburg

Mauerstärken

	Umfassungswände *)				Ballen tragende						Brandmauern				Scheidewände ohne Belastung															
					Mittelwände mit mehr als 4,00 m Belastungstiefe			Zwei Stück Flurwände bis 4,00 m Entfernung			nicht gemeinsame		gemeinsame																	
4. Obergeschoß	1				1				$\frac{1}{2}$				1				1				$\frac{1}{2}$									
3. Obergeschoß	1	1			1	1			$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$			1	1			1	1			$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$								
2. Obergeschoß	$1\frac{1}{2}$	1	1		$1\frac{1}{2}$	1	1		1	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$		1	1	1		$1\frac{1}{2}$	1	1		$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$							
1. Obergeschoß	$1\frac{1}{2}$	$1\frac{1}{2}$	1	1	$1\frac{1}{2}$	$1\frac{1}{2}$	1	1	1	1	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$1\frac{1}{2}$	1	1	1	$1\frac{1}{2}$	$1\frac{1}{2}$	1	1	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$						
Erdgeschoß	2	$1\frac{1}{2}$	$1\frac{1}{2}$	1	1	2	$1\frac{1}{2}$	$1\frac{1}{2}$	1	1	$1\frac{1}{2}$	1	1	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$1\frac{1}{2}$	$1\frac{1}{2}$	1	1	1	2	$1\frac{1}{2}$	$1\frac{1}{2}$	1	1	1	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
Keller geschoß	$2\frac{1}{2}$	2	$1\frac{1}{2}$	$1\frac{1}{2}$	1	$2\frac{1}{2}$	2	$1\frac{1}{2}$	$1\frac{1}{2}$	1	$1\frac{1}{2}$	$1\frac{1}{2}$	1	1	1	2	$1\frac{1}{2}$	$1\frac{1}{2}$	1	1	$2\frac{1}{2}$	2	$1\frac{1}{2}$	$1\frac{1}{2}$	1	1	1	1	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$

*) Bei Anwendung von Luftschichten sind die Mauerstärken um das Maß der Luftschicht zu vergrößern.

Kniestockmauern bis zu 0,60 m Höhe über Dachgeschoßfußböden werden nicht als besonderes Geschoß gerechnet.

