

Landesbibliothek Oldenburg

Digitalisierung von Drucken

Bauordnung für die Stadtgemeinde Oldenburg i. O.

Oldenburg i. O., 1935

Landesbibliothek Oldenburg

Shelf Mark: N: 07-6985

Nr. 143 Satzung betr. den Nutzungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde
Oldenburg i. O. (Bauzoneneinteilung) vom 20. Dezember 1935

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

Nr. 143

S a z u n g

betr.

den Nutzungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde Oldenburg i. O. (Bauzoneneinteilung)

vom 20. Dezember 1935

§ 1.

Um der Bevölkerung bei fortschreitender Entwicklung der Stadt ein ruhiges und gesundes Wohnen zu sichern und ferner Landwirtschaft, Industrie, Handel und Gewerbe Gelegenheit zu ungehinderter Entfaltung und Betätigung zu gewährleisten, werden für das gesamte Gebiet der Stadtgemeinde Oldenburg gebildet:

1. Wohnviertel, die ausschließlich zu Wohnzwecken bestimmt sind und in denen ein ruhiges Wohnen dauernd gesichert werden soll,
2. gemischte Viertel, die gleichmäßig zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses wie des Bedürfnisses gewerblicher Anlagen dienen sollen,
3. Industrieviertel, in denen die industrielle und gewerbliche Tätigkeit weitgehend erleichtert und tunlichst vereinigt werden soll,
4. Ueberflutungsgebiete, die vornehmlich landwirtschaftlichen Zwecken dienen sollen.

§ 2.

Es gehören:

I. Zum Wohnviertel:

- a) die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes:
Küstenanal, neuer Hunteauf, Gemeindegrenze geg. Wardenburg, Gemeindegrenze geg. Edewecht, Gemeindegrenze geg. Zwischenahn, Gemeindegrenze gegen Wiefelstede, Alexanderstraße, Am Alexanderhaus, Hagelmannsweg, Bürgerbuschweg, Scheideweg, Feldstraße, Bahnweg, Eisenbahn Wilhelmshaven—Oldenburg, Melkbrink, Ostgrenze der Parzellen 1055/169 und 1075/167, Redderend, Alexanderstraße, Lambertistrafte, Ehnerstraße, Nadorster Straße, Alexanderstraße Gertrudenstraße, Kurze Straße, Nelkenstraße, Humboldtstraße, Ziegelhofstraße, Eisenbahn Wilhelmshaven—Oldenburg, Georgstraße, Grüne Straße, Lange Straße, Heiligengeistwall, Julius-Mosen-Platz, Theaterwall, Kasinoplatz, Schloßplatz, Huntestraße, Nikolausstraße, Amalienstraße (ausgenommen die gemischten Viertel IIb und IIc).
- b) die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes:
Bremer Straße, Hermannstraße, Nordstraße, Stedinger Straße, Dedestraße, Dragonerstraße, Ulmenstraße, Bremer Straße, Eckardstraße, Anton-Günther-Straße, Cloppenburg Straße, geplante Umgehungsstraße, neuer Hunteauf, Küstenanal, Uferstraße.

- c) die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes:
Außendeich des 1. Deichpfandes, Gemeindegrenze gegen Hube, Flurgrenze der Flur 22 gegen Flur 24 Osterburg, Sprumper Weg, Holler Landstraße.
- d) die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes:
Cloppeburger Straße, Schastriftsweg, Dwaschweg, Gemeindegrenze gegen Hatten, Gemeindegrenze gegen Wardenburg.
- e) die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes:
Donnerschweer Straße, Waterender Weg, August-Hanken-Straße, Loyerenderweg, Elsflether Straße, Großbornhorster Straße, Dornstede, Dillweg, Eisenbahn Oldenburg—Brake, Nordseite der Parzelle 246/16, Nordost- und Nordwestseite der Parzellen 330/19 und 193/22 der Flur 80, Butjadinger Straße, Gemeindegrenze gegen Rastede, Gemeindegrenze gegen Moorriem, Elsflether Straße, Flurgrenze der Flur 28 gegen Flur 24, Flurgrenze der Flur 25 gegen Flur 24, Flurgrenze der Flur 23 gegen Flur 24, Nordwest- und Südwestseite der Parzelle 204 und Südwestseite der Parzelle 252, Flur 23, Bohlendamm, Nordost- und Südostseite der Parzelle 217, Südostseiten der Parzellen 218, 522/116, Nordost- und Südostseite der Parzelle 629/114, Südost- und Südwestseite der Parzelle 630/114, Wehdestraße.
- f) die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes:
Wilhelmshavener Heerstraße, Langenweg, Lagerstraße, Am Strehl, Südring, Flurgrenze der Flur 32 gegen Flur 19; Ohmstede, Gemeindegrenze gegen Rastede.

II. Zum gemischten Viertel:

- a) die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes:
Schloßplatz, Kasinoplatz, Theaterwall, Julius - Mosen - Platz, Heiligengeistwall, Lange Straße, Grüne Straße, Georgstraße, Eisenbahn Oldenburg—Wilhelmshaven, Ziegelhoffstraße, Humboldtstraße, Nelkenstraße, Kurze Straße, Gertrudenstraße, Alexanderstraße, Nadorster Straße, Ehnerstraße, Lambertistraße, Alexanderstraße, Redderend, Ostgrenze der Parzelle 1075/167, Ostgrenze der Parzelle 1055/169, Melkbrink, Eisenbahn Oldenburg—Wilhelmshaven, Bahnweg, Feldstraße, Scheideweg, Bürgerbuschweg, Hagelmannsweg, Am Alexanderhaus, Alexanderstraße, Gemeindegrenze gegen Wieselstede, Gemeindegrenze gegen Rastede, Flurgrenze der Flur 19 gegen Flur 32 Ohmstede, Südring, Am Strehl, Lagerstraße, Langenweg, Wilhelmshavener Heerstraße, Gemeindegrenze gegen Rastede, Butjadinger Straße, Nordwest- und Nordostseite der Parzelle 193/22, Nordwest- und Nordostseite der Parzelle 330/19, Nordseite der Parzelle 246/16, Eisenbahn Brake—Oldenburg, Dillweg, Dornstede, Großbornhorster Straße, Elsflether Straße, Loyerender Weg, August - Hanken - Straße, Waterender Weg, Donnerschweer Straße, Wehdestraße, Eisenbahn Brake—Oldenburg, Ostgrenze der Parzelle 804/49, Nordgrenze der Parzellen 804/49, Nordostgrenze der Parzelle 32, Nordost- und Nordwestgrenze der Parzelle 31, Nordostgrenze der Parzelle 33, Nordostgrenze der Parzelle 29, Nordostgrenze der Parzellen 27, 26, 25, 670/17, 669/17, 593/17, 574/14, Nordgrenze der Parzelle 2, Südwestgrenze der Parzelle 598/80, Donnerschweer Straße, Reichsbahn - Privatweg, Bahnhofplatz, Güterstraße, Stau, Poststraße, Paradewall.
- b) die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes:
Eisenbahn Oldenburg—Leer, Schützenweg, Jägerstraße, Friedhofsweg, Melkbrink, Eisenbahn Wilhelmshaven—Oldenburg, Ziegelhoffstraße, Auguststraße.
- c) die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes:
Hafen, Kanalstraße, Amalienstraße, Nikolausstraße.

- d) die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes:
 Neuer Hunteauf, geplante Umgehungsstraße, Cloppenburger Straße, Anton-Günther-Straße, Eckardstraße, Bremer Straße, Almenstraße, Dragonerstraße, Dedestraße, Stedinger Straße, Nordstraße, Hermannstraße, Stedinger Straße, Holler Landstraße, Jyrumper Weg, Flurgrenze der Flur 22 gegen 24, Gemeindegrenze gegen Hude, Gemeindegrenze gegen Hatten, Dwaschweg, Schafristsweg, Cloppenburger Straße, Osternburger Verbindungskanal, Südwestseite der Parzelle 378/211 Flur 5.
- e) die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes:
 Nordstraße, Hermannstraße, Bremer Straße, Uferstraße (aus schließlich der Grundstücke an der Uferstraße, die zum Wohnviertel 1b gehören).
- f) die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes:
 Prinzeßinweg, Hauptstraße, Hundsmühler Straße, geplante Umgehungsstraße, Quellenweg, Bloherfelder Straße.

III. Zum Industrieviertel:

die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes:
 Donnerschweer Straße, Südwestgrenze der Parzelle 598/80, 2, 3, 4, 6, Eisenbahn Oldenburg—Brate, 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, Bahnhofsplatz, Reichsbahn Privatweg.

IV. Zum Ueberflutungsgebiet:

- a) die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes:
 Eisenbahn Brate—Oldenburg, Südwestgrenzen der Parzellen 6, 4, 3, Südwest- und Nordgrenze der Parzelle 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, Nordwestgrenze der Parzelle 32, Nordgrenze der Parzelle 804/49, Ostgrenze der Parzelle 804/49;
- b) die Grundstücke innerhalb folgenden Ringes:
 Holler Landstraße, Nordostgrenze der Parzelle 1271/11, Hunteauf, Nordostgrenze der Parzelle 582/56, Wasserzug an der Nordwestgrenze der Parzelle 582/56, Wehdestraße, Südwest- und Südostgrenze der Parzelle 630/14, Südost- und Nordostgrenze Parzelle 629/14, Südostgrenzen der Parzellen 522/116 und 218, Südost- und Nordostgrenze der Parzellen 217, Bohlendam, 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, Elsflether Straße, Gemeindegrenze gegen Moorriem, Hunteauf, Außendeich des ersten Deichpfandes.

Die Grenzen verlaufen in der Regel durch die Mitten der fertiggestellten oder projektierten Straßen und Wege, Wasserläufe und Bahnlinien und längs der Grenzen der Stadtgemeinde oder einzelner Grundstücke. In zweifelhaften Fällen entscheidet der Oberbürgermeister.

Liegt ein Grundstück zum Teil im Wohnviertel, zum Teil im gemischten Viertel oder zum Teil im Wohnviertel und zum Teil im Industrieviertel, so gelten für dieses Grundstück die Bestimmungen des Wohnviertels. Liegt ein Grundstück zum Teil im gemischten Viertel und zum Teil im Industrieviertel, so gelten für dieses Grundstück die Bestimmungen des gemischten Viertels. Liegt ein Grundstück zum Teil im Ueberflutungsgebiet und zum Teil im gemischten Wohn- oder Industrieviertel, so gelten für dieses Grundstück die Bestimmungen des Ueberflutungsgebietes.

§ 3.

Für die im Industriegebiet liegenden Grundstücke besteht bezüglich der Benutzung keine Beschränkung. Wohnungen sind jedoch nur für die Eigentümer von Fabriken und dergleichen sowie für Angestellte und Arbeiter der Betriebe zulässig, für Angestellte und Arbeiter aber nur in dem Umfange, als deren ständige Anwesenheit auf dem Grundstück infolge der Art ihrer Beschäftigung oder des Betriebes geboten erscheint.

§ 4.

In gemischten Vierteln sind gewerbliche und industrielle Anlagen zugelassen, sofern dadurch das Wohnen nicht erheblich beeinträchtigt wird. Anlagen jeder Art, mit denen für die Nachbarschaft eine erhebliche Belästigung und Störung, insbesondere durch Staub, Rauch, Qualm, üble Gerüche, Dünste, Geräusch oder Erschütterungen oder eine erhebliche Steigerung der Feuergefahr verbunden ist, sind untersagt.

Hierzu gehören u. a.:

- a) mit starkem Geräusch verbundene Betriebe von Tischlereien, Kistenmachereien, Tonnenmachern, Stellmachern, Wagenbauern, Klempnern, Mechanikern, Schlossern, Schmieden, Kupferschmieden und sonstigen Metallarbeitern, insbesondere wenn in ihnen mit lärmenden Maschinen gearbeitet wird, ausgenommen in dem Fall, daß der Betrieb in umbauten und genügend isolierten Räumen ausgeführt wird und geeignete Vorkehrungen getroffen werden, daß eine erhebliche Belästigung der Nachbarschaft ausgeschlossen ist;
- b) Betriebe, mit denen die Lagerung von organischem künstlichem Dünger, Fleisch- oder Fischfuttermehl, Häuten, Fellen, Knochen, ungereinigten Tierhaaren, Därmen, Lumpen oder anderen übelriechenden Gegenständen verbunden ist, wenn nicht mit Rücksicht auf die besondere Beschaffenheit oder die geringe Menge des Lagers, die Art seiner Aufbewahrung oder anderweitig getroffene Einrichtungen eine erhebliche Belästigung der Nachbarschaft ausgeschlossen ist;
- c) Teppichklopfereien;
- d) Aetzereien und Glaschleifereien mit Sandstrahlgebläse, Steinbrechereien, Steinmetzbetriebe, Marmor- und Steinsägereien, Polier- und Schleifanstalten;
- e) Anlagen zur Herstellung von Kunststeinen sowie Töpfereien mit Maschinenbetrieb (Kollergänge);
- f) Betriebe von Karussellen und Schaukeln und ähnlichen auf Jahrmärkten üblichen Betrieben;
- g) Getreide-, Öl- und Reismühlen, Bierbrauereien, Branntweinbrennereien;
- h) Kaffeebrennereien;
- i) Talaschmelzen, Fleischräuchereien, Wurstmachereien oder sonstige Betriebe zur Bearbeitung oder Haltbarmachung von Fleischwaren, Fischräuchereien und Anlagen zur Verarbeitung und zum Haltbarmachen von Fischen, Krusten- und Schalentieren;
- k) Wäschereien, Färbereien und Anstalten für chemische Reinigung;
- l) Buch- und Steindruckereien, die durch motorische Kraft (Gas, Elektrizität, Dampf usw.) betrieben werden und in denen Nachtbetrieb stattfindet;
- m) chemische Laboratorien und Fabriken;
- n) Anlagen zur Unterbringung, Verpflegung oder Behandlung von Tieren;

o) Tabak-Toffereien;

p) Gewerbliche Garagen und Reparaturwerkstätten für Kraftfahrzeuge.

Die unter d—p aufgeführten Betriebe jedoch nur, wenn nicht nach deren Art oder Umfang oder durch geeignete Vorkehrungen oder infolge der besonderen Lage des Grundstückes eine erhebliche Belästigung der Nachbarschaft ausgeschlossen ist.

§ 5.

Im Wohnviertel sind gewerbliche Anlagen und Betriebe jeder Art untersagt mit Ausnahme von Apotheken und solchen Betrieben, die nur eine beschränkte Anzahl von Räumen erfordern und eine Belästigung der Nachbarschaft keinesfalls mit sich bringen. Den gewerblichen Anlagen stehen wirtschaftliche oder für die Berufsausübung bestimmte Anlagen gleich mit denen eine Belästigung der Nachbarschaft verbunden ist.

Untersagt sind u. a.

- a) Betriebe von Tischlereien, Kistenmachereien, Tonnenmachern, Stellmachern, Wagenbauern, Klempnern, Schlossern, Schmieden, Kupferschmieden und sonstigen Metallarbeitern;
- b) Betriebe, mit denen die Lagerung von organischem, künstlichem Dünger, Fleisch- oder Fischfuttermehl, Häuten, Fellen, unreinigten Tierhaaren, Knochen, Därmen, Lumpen oder anderen übelriechenden Gegenständen verbunden ist;
- c) die in § 4 unter e—p aufgeführten Betriebe;
- d) Fischhandlungen, soweit es sich nicht um Nebenbetriebe von unerheblichem Umfange mit haltbargemachten Fischen handelt;
- e) Käsehandlungen, soweit es sich nicht um Nebenbetriebe von unerheblichem Umfange handelt;
- f) Molkereien;
- g) größere Fuhrwerksgeschäfte und Lohnkutschereien, Geschäfte, mit denen ein größerer Fuhrwerksbetrieb und die gewerbsmäßige Vermietung von Stallungen, Räumen oder Plätzen jeder Art zum Einstellen von Kraftwagen oder Fuhrwerken jeder Art verbunden ist, Reitanstalten;
- h) Bauhöfe, Zimmerplätze, Steinmehlbetriebe, Kohlen- und Holzläger.

Anlagen für Heilgymnastik, Krankenhäuser und Kliniken sind zugelassen, wenn eine Belästigung der Nachbarschaft ausgeschlossen oder die Belästigung unerheblich ist. Auf einzelnen Grundstücken, besonders Eckgrundstücken und in den Hauptverkehrsstraßen kann auch die Einrichtung von Schlachtereien, Bäckereien, Krämereien und ähnlichen zur Befriedigung des regelmäßigen Bedarfs der Anwohner bestimmten Verkaufsläden zugelassen werden, wenn eine Schädigung der Wohnverhältnisse und des Straßenbildes ausgeschlossen ist.

Autogaragen sind nur zugelassen, soweit sie für höchstens 2-Personen-Kraftwagen und nur für die Bewohner des betr. Grundstückes bestimmt sind.

§ 6.

Die Nutzung der im Ueberslutungsgebiet liegenden Flächen zu anderen als rein landwirtschaftlichen Zwecken bedarf in jedem Falle der besonderen Genehmigung des Oberbürgermeisters.

§ 7.

Die Genehmigung über die Zulassung von Wohnungen in Industrievierteln und von Betrieben in gemischten und in Wohnvierteln erteilt die Baupolizeibehörde, bei welcher ein entsprechender Antrag zu stellen ist.

§ 8.

In den Teilen des Gemeindegebiets, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt sind, sollen Ausnahmen von den Paragraphen 4—7 in weitem Umfange zugelassen werden, soweit es sich um landwirtschaftliche und ähnliche Betriebe und Nebenbetriebe handelt und eine erhebliche Belästigung der Nachbarschaft nicht zu erwarten ist.

§ 9.

Zu widerhandlungen gegen diese Satzung werden, soweit sie nicht anderweitig mit Strafe bedroht sind, mit Geldstrafe bis zu 150 *R.M.* bestraft. Die ohne die erforderliche Genehmigung oder gegen die erlassene Vorschrift hergestellten Anlagen und Einrichtungen sind auf Verlangen der Baupolizeibehörde vom Bauherrn, Grundstückseigentümer oder Benutzer zu entfernen.

§ 10.

Die Vorschriften dieser Satzung finden auf gewerbliche und industrielle Anlagen, die zur Zeit des Inkrafttretens bestehen und unverändert weitergeführt werden, keine Anwendung. Werden diese Betriebe vergrößert oder verändert, so gelten für sie die obigen Bestimmungen.

Die Bestimmungen der Reichs- und Landesgesetze, der Baupolizeiordnung und sonstiger bestehender Satzungen werden durch diese Satzung nicht berührt.

§ 11.

Der Oberbürgermeister ist befugt, in einzelnen Fällen Abweichungen von dieser Satzung zuzulassen, wenn die Durchführung zu unverhältnismäßigen Härten oder Nachteilen führen würde oder wenn die Abweichungen im öffentlichen Interesse geboten erscheinen.

Oldenburg, den 20. Dezember 1935.

Der Oberbürgermeister.
Dr. Rabeling.

Beratung mit den Gemeinderäten am 20. Dezember 1935.

Genehmigung des Min. d. Inn. vom 25. 4. 1936, Nr. I 6533.

Beröffentlicht am 7. Mai 1936.

Nr. 137

Satzung

zum Schutze der Stadt Oldenburg gegen Verunstaltung
vom 20. Dezember 1935.

Nach Anhörung von Sachverständigen wird auf Grund des Verunstaltungsgesetzes vom 11. Januar 1910 folgende Satzung erlassen:

§ 1.

Für folgende Straßen, Plätze usw. einschließlich aller an diese anschließenden Grundstücke ist die baupolizeiliche Genehmigung zur Ausführung von Bauten und baulichen Aenderungen zu versagen, wenn die Eigenart des Orts- oder Straßenbildes durch die Bauausführung beeinträchtigt werden würde. Diese Bestimmung gilt auch für solche Bauvorhaben, die auf das Bild der vorgenannten Straßen, Plätze usw. von Einfluß sind, aber ihre Ortsbezeichnung nach einer anderen Straße oder einem anderen Platz führen:

a) die Straßen und Plätze innerhalb folgenden Ringes:

Heiligengeistwall, Staulinie bis zur Brücke im Zuge der Elisenstraße, Staugraben, Poststraße, Paradewall, Schloßplatz, Theaterwall; die genannten Straßen sind einbegriffen;

b) die Straßen und Plätze innerhalb folgenden Ringes:

Eisenbahn Leer—Oldenburg, Heiligengeiststraße, Haaren, Stadtgraben, Schloßplatz, Damm, Bremer Straße, Cloppenburgstraße, geplante Umgehungsstraße, Küstkanal, Marschweg, Hauptstraße, Prinzessinweg, Flurgrenze der Flur 9 und 14 Eversten gegen Flur 1 Oldenburg; die genannten Straßen sind einbegriffen;

c) Bahnhofspatz und folgende Straßen im Bahnhofsviertel:

Bahnhofstraße, Kaiserstraße, Rosenstraße, Gottorpstraße, Osterstraße, Moslestraße und Stau zwischen Staugraben und Kaiserstraße;

d) die Straßen und Plätze innerhalb folgenden Ringes:

Eisenbahn Oldenburg—Leer, Gemeindegrenze gegen Zwischenahn, Wieselstede, Eisenbahn Wilhelmshaven—Oldenburg, Bürgerbuschweg, Grenze der Flur 2 Oldenburg gegen Fluren 20 und 17 Eversten, Grenze der Flur 1 Oldenburg gegen Fluren 15 und 14 Eversten;

e) die Straßen und Plätze innerhalb folgenden Ringes:

Donnerschweer Straße, Waterender Weg, August-Hanken-Straße, Loyerender Weg, Elsflether Straße, Großbornhorster Straße, Dornstede, Dillweg, Eisenbahn Oldenburg—Brake, Nordseite der Parzelle 246/16, Nordost- und Nordwestseite der Parzelle 330/19