

SATZUNG DER STADT OLDENBURG IN HOLSTEIN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12.1

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN HOPFENMARKT, SCHAUENBURGER STRASSE, AM STADTPARK UND SÜDLICHER GRENZE DES GRUNDSTÜCKES HOPFENMARKT 6 - 7

TEIL A - PLANZEICHNUNG M. 1 : 500

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 28.05.2000... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 für das Gebiet zwischen Hopfenmarkt, Schauenburger Straße, Am Stadtpark und südlicher Grenze des Grundstückes Hopfenmarkt 6 - 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
Es gilt die BauNVO von 1990.



PLANZEICHNERKLÄRUNG	Festsetzungen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
MI	Mischgebiet	1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 6 BauNVO
GFZ 0,6	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GFZ 0,5 - 1,0	Geschoßflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß		§ 16 BauNVO
GR 160 qm	Grundfläche		§ 16 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl		§ 16 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		§ 16 BauNVO
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß		§ 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend		§ 16 BauNVO
o	offene Bauweise	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 1 + 2 BauNVO
g	geschlossene Bauweise		§ 22 Abs. 1 + 2 BauNVO
	Baulinie für Geschosse, die überwiegend unterhalb der festgesetzten NN-Höhe von 14,00 m liegen		§ 23 Abs. 1 + 2 BauNVO
	Baulinie für Geschosse, die überwiegend oberhalb der festgesetzten NN-Höhe von 14,00 m liegen		§ 23 Abs. 1 + 2 BauNVO
	Baugrenze		§ 23 Abs. 1 + 3 BauNVO
	4. Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen		
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
	Fußgängerbereich		
	öffentliche Parkfläche		
	5. Flächen für Versorgungsanlagen		§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Elektrizität (hier: Trafostation)		
	6. Hauptabwasserleitungen unterirdische Regenwasserleitung künftig fortfallend		§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	8. Regelungen für die Stadterhaltung, die dem Denkmalschutz unterliegen		§ 9 Abs. 6 BauGB
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen		§ 5 Abs. 1 DSchG
	9. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes		§ 9 Abs. 7 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	F (181/8) Fahrrecht zugunsten Flurstück 181/8		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	F (F) Fahrrecht zugunsten Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	L Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen		§ 16 Abs. 5 BauNVO
	SD, PD, WD, KWD Satteldach, Pultdach, Walmdach, Krüppelwalmdach		§ 92 Abs. 4 LBO
	10° - 20° Dachneigung		§ 92 Abs. 4 LBO
	GST (I) Gemeinschaftsstellplätze zugunsten Baufeld 1		§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB
	Müll Flächen für Müll		§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: Sichtdreiecke)		§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	freier Durchgang, lichte Höhe mind. 2,30 m über vorhandenem Gelände		§ 9 Abs. 2 BauGB
	Bei Neubauten sind die passiven Schallschutzmaßnahmen zu beachten		§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

• +1,80	10. Nachrichtliche Darstellungen	§ 9 Abs. 6 BauGB
→	Höhenlage über NN	
→	11. Darstellung ohne Normcharakter	
→	vorhandene Grundstücksgrenzen	
→	vorhandene Flurstücksbezeichnung	
→	Höhenlinie mit Höhenangabe	
→	künftig fortfallende Gebäude	
→	künftig fortfallende Wegbegrenzung	
→	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes 12.1	
①	Baufeldbezeichnung	

TEIL B - TEXT

1.0 Überbaubare Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 16 Abs. 6 und § 23 Abs. 2 + 3 BauNVO

Zwischen dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Hopfenmarkt 8 in der Baufeld 1 und dem geplanten rückwärtigen Gebäude in der Baufeld 2 ist außerhalb der Baufeldgrenzen und zusätzlich zur festgesetzten Grundfläche ein maximal 3,00 m breiter eingeschossiger Verbindungsgang zulässig. Die Seitenwände sind in Höhe des Vollgeschosses zu mindestens 50 % aus Glas herzustellen. Der Gang muß von den Baufeldnecken des Baufeldes 1 einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

Von den Baulinien an der Schauenburger Straße in den Baufeldern 3 - 5 darf pro Gebäude jeweils in einer Breite von 50 % der Gebäudebreite mit Teilen des Gebäudes zurückgesprungen werden. Die Rücksprünge dürfen nicht an den Ecken der Baulinien beginnen.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen nicht zulässig.

Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten dürfen die zulässige Grundfläche der Baufeld 6 um 100 % überschreiten.

2.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke) sind jegliche bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen über 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen sind Straßenbäume. Innerhalb der Sichtflächen sind Stellplätze und Parkplätze unzulässig.

3.0 Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO

Lagerbehälter für Öl und Gas dürfen nur unterirdisch angelegt werden.

4.0 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind als kleinkronige Alleebäume zu pflanzen.

5.1 Festsetzung der Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB

Die Höhenlage des oberen Abschlusses der Decke über den Vollgeschossen der Gebäude in den Baufeldern 3 - 5 darf die festgesetzte NN-Höhe von 14,00 m nicht überschreiten.

Für das Gebäude in der Baufeld 2 gilt:
Traufhöhe maximal 14,50 m üNN
Firsthöhe maximal 21,00 m üNN

5.2 Festsetzung der Höhenlage der Parkpalette in der Baufeld 7

Die Oberkante der Fläche der GST in der Ebene 1 darf an keiner Stelle die Höhe von 1,90 m über NN überschreiten. Die Unterkante der Konstruktion für die Parkflächen der Ebene 2 dürfen an keiner Stelle die Höhe von 4,00 m über NN unterschreiten.

Systemschnitt Parkpalette (Teilgebiet 2)

6.0 Äußere Gestaltung § 92 Abs. 4 LBO

Innerhalb eines Grundstückes ist die Gestaltung der baulichen Anlagen einheitlich durchzuführen. Nebenanlagen und Garagen sind in der äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

Als Wandmaterial für geschlossene Wandteile sind Verblendmauerwerk (rot - rotbraun) bis zu 90 %, Holz, geputzte Flächen oder Metallbekleidungen bis zu 40 % zulässig.

Gestaltung der Zufahrtsflächen für Stellplätze und Garagen gem. § 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Für die Belegung der Stellflächen sind zulässig:
a) kieswassergebundene Flächen
b) Rasensteine
c) Fahrspurbefestigung mit innenliegenden Rasen- oder Kiesstreifen
d) Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil.

7.0 Dachgestaltung § 92 Abs. 4 LBO

Für die geneigten Dächer sind rote bis rotbraune Dachpfannen oder Dachsteine zu verwenden.

Als Dachform für Garagen und Nebengebäude ist Flachdach (bekiest oder begrünt) zulässig.

Flachdächer müssen mit einem waagrechtan Ortsgang versehen werden.

Drempel sind nur bis 0,60 m, gemessen von Fußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Gebäudeaußenwand und Dachhaut, statthaft.

Dachgauben und Loggien sind nur bis 4,50 m Länge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein.

Die Sätze 3 - 5 gelten nicht bei Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschöß.

8.0 Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den Baufeldern 3, 4 und 5 sind an der zur Schauenburger Straße gerichteten Gebäude- (Lärmpegelbereich V) als Lärmschutzvorkehrungen Außenbauteile zu verwenden, die ein resultierendes Schalldämm-Maß von 45 dB nicht unterschreiten.

Für die in den Baufeldern 3, 4 und 5 an den im rechten Winkel zur Straßenfront liegenden Seiten der Wohneinheiten (Lärmpegelbereich IV) dürfen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB nicht unterschreiten.

Die Außenbauteile der in einer Entfernung ab 15 m von der Straßenbegrenzungslinie der Schauenburger Straße entfernt liegenden Wohneinheiten an den im rechten Winkel zur Straßenfront liegenden Seiten in den Baufeldern 3, 4 und 5 dürfen ein resultierendes Schalldämm-Maß von 35 dB nicht unterschreiten (Lärmpegelbereich III).

Schlafräume, die nur Fenster zu den oben genannten Hausseiten aufweisen, müssen mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen ausgerüstet werden. Die oben angegebenen Schalldämm-Maße sind in diesem Fall bei geöffneter Lüftungsöffnung einzuhalten.

Verfahrensvermerke

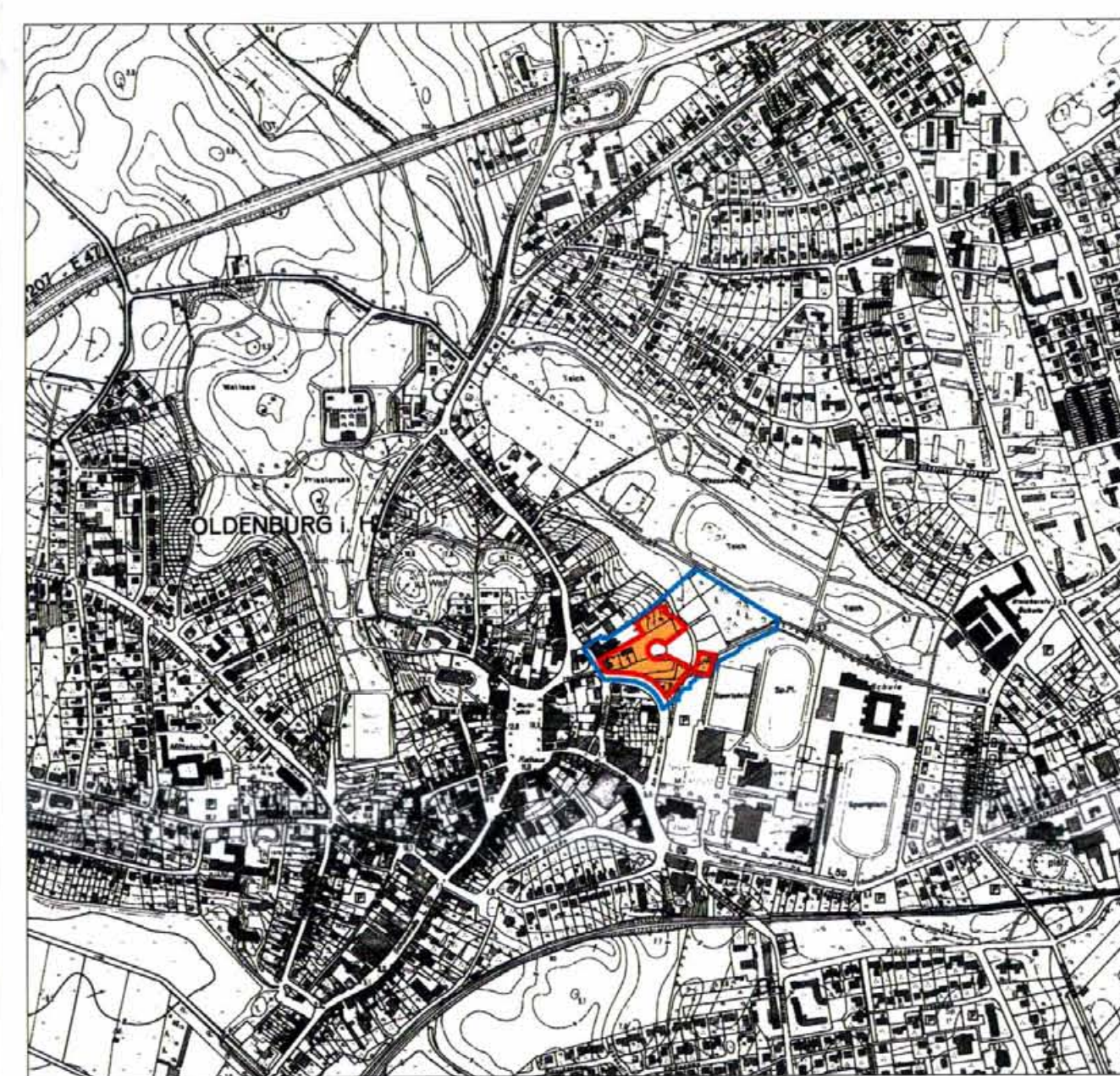
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 17.11.1999... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten" am 30.11.1999... erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 14.01.1999... durchgeführt. Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.05.2000... wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 + § 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2000... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.03.2000... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.04.2000... bis zum 25.05.2000... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.04.2000... in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.05.2000... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.04.2000... bis zum 25.05.2000... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.04.2000... in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 I. v. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.05.2000... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand am 22.05.2000... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekanntzumachen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27.05.2000... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erheben dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 27.05.2000... in Kraft getreten.

Stad Oldenburg in Holstein
Oldenburg, den 15.06.2000...
Bürgermeister

Stad Oldenburg in Holstein
Oldenburg, den 15.06.2000...
Off. best. Verfassungsingenieur

Stad Oldenburg in Holstein
Oldenburg, den 21.06.2000...
Bürgermeister

Stad Oldenburg in Holstein
Oldenburg, den 29.06.2000...
Bürgermeister



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

2. Änderung B-Plan 12.1 der Stadt Oldenburg in Holstein

Stand des Bauleitplanverfahrens:

Vorbereitungsphase	Entwurfsphase	Genehmigungsphase
Planzeichnung	08.03.2000	

Pr. Nr. 2060 stadplaner.jacobsen.oldenburg