

TEIL A - PLANZEICHNUNG M. 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
1. Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB		
MI	1. Art der baulichen Nutzung Mischgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GFZ 1,0	2. Maß der baulichen Nutzung Geschossflächenzahl als Höchstmaß	§ 6 BauNVO
GFZ 0,5-1,0	Geschossflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,5	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
o	4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	abweichende Bauweise (hier: einseitige Grenzbebauung)	§ 22 Abs. 1 + 2 BauNVO
---	Baulinie für Geschosse, die überwiegend unterhalb der festgesetzten NN-Höhe von 14,00 m liegen	§ 23 Abs. 2 BauNVO
---	Baulinie für Geschosse, die überwiegend oberhalb der festgesetzten NN-Höhe von 14,00 m liegen	§ 23 Abs. 2 BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
4. Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
▲	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich	
5. 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
6. Sonstige Planzeichen		
GST 3+6	Gemeinschaftsstellplätze zugunsten Baufläche 3 + 6	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Müll	Flächen für Müll	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
---	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
---	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
□	Bei Neubauten sind die passiven Schallschutzmaßnahmen zu beachten (siehe Teil B - Text, Nr. 9)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des B-Planes Nr. 12.1	§ 9 Abs. 7 BauGB
SD, WD, PD	Satteldach, Walmdach, Pultdach	§ 84 LBO
10° - 20°	Dachneigung	§ 84 LBO

3. Darstellungen ohne Normcharakter

③	Bauflächennummer
13 21	Flurstücksbezeichnungen
---	bestehende Flurstücksgrenzen
---	künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
---	vorhandene Gebäude
- A -	Verkehrsfläche mit Längsgefälle als Höchstmaß

TEIL B - TEXT

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
Flächen mit Stellplätzen und ihren Zufahrten dürfen die zulässige Grundfläche der Baufläche 6 um 100 % überschreiten.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
Bei der Festsetzung der abweichenden Bauweise ist eine einseitige Grenzbebauung ohne eigene Abstandsflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwingend.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Von der Baulinie an der Schauenburger Straße im Baufeld 3 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 Baulinie beginnen.  
Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen nicht zulässig.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
Lagerbehälter für Öl und Gas dürfen nur unterirdisch angelegt werden.
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind als kleinkronige Alleeebäume zu pflanzen.
- Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)  
Die Höhenlage des oberen Abschlusses der Decke über den Vollgeschossen der Gebäude in der Baufläche 3 darf die festgesetzte NN-Höhe von 14,00 m nicht überschreiten.  
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -A- darf ein maximales Längsgefälle von 6% nicht überschreiten.
- Äußere Gestaltung (§ 84 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 Verbundmauerwerk (rot-rotbraun) bis zu 90 %, Holz, gestputzte Flächen oder Metallbekleidungen bis zu 40 % zulässig.  
Gestaltung der Zufahrtsflächen für Stellplätze und Garagen:  
Für die Befestigung der Stellflächen sind zulässig:  
a) kieswassergebundene Flächen  
b) Rasensteine  
c) Fahrschneefestigung mit innenliegenden Rasen- oder Kiesstreifen  
d) Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil.
- Dachgestaltung (§ 84 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 waagerechten Ortgang versehen werden.  
Drempel sind nur bis 0,60 m, gemessen von Fußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Gebäudeaußenwand und Dachhaut, zulässig.  
Dachgauben und Loggien sind nur bis 4,50 m Länge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein.  
Die Sätze 3 - 5 gelten nicht bei Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss.  
Innerhalb einer Baufläche sind bis zu 20 % der Dachfläche als Flachdach zulässig.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
In der Baufläche 3 sind an der zur Schauenburger Straße gerichteten Gebäudesseite (Lärmpegelbereich V) als Lärmschutzvorkehrungen Außenbauteile zu verwenden, die ein resultierendes Schalldämm-Maß von 45 dB nicht unterschreiten.  
Für die in der Baufläche 3 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 der Baufläche 3 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 Belüftungsöffnung einzuhalten.

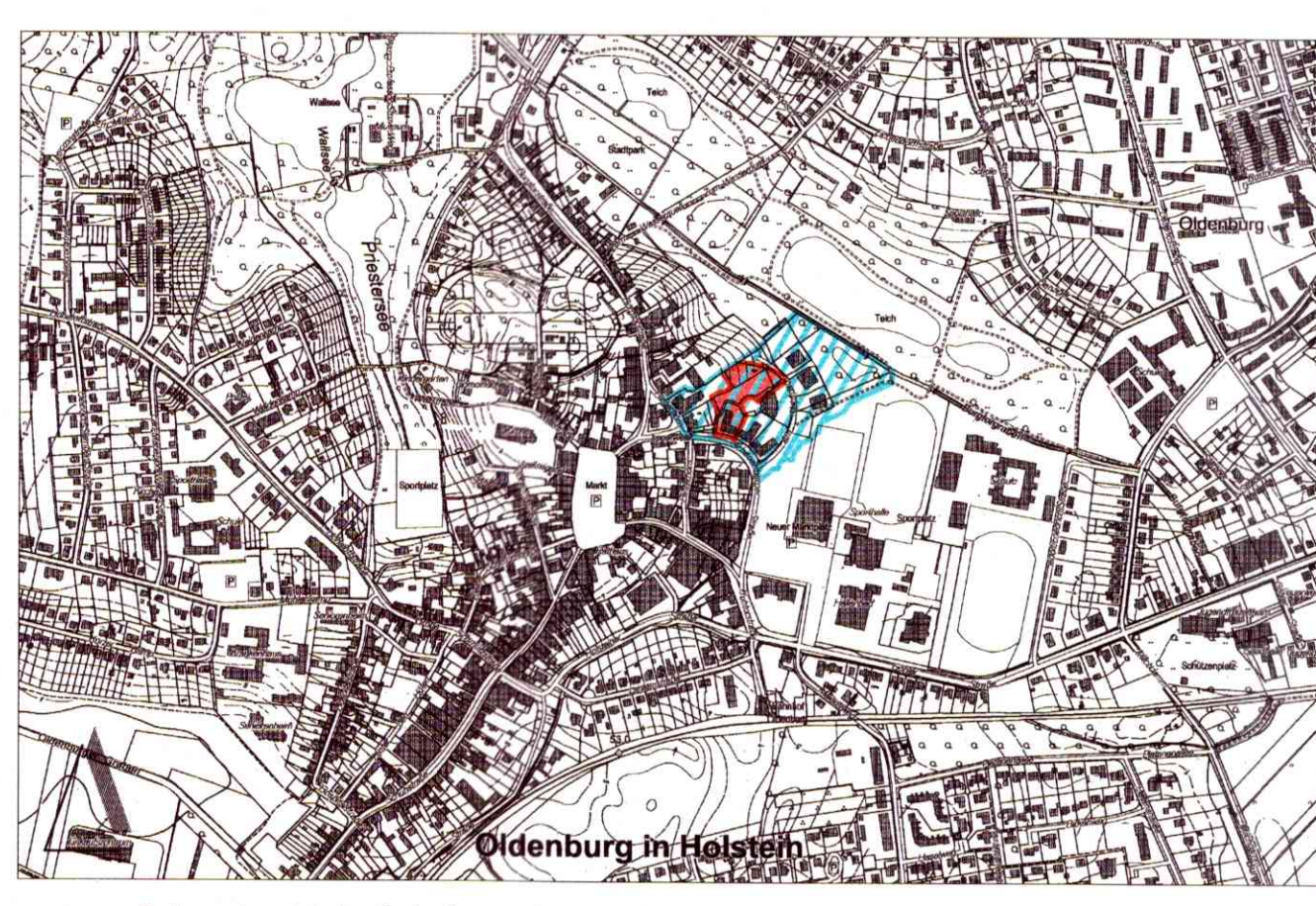
PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 16.02.2010 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 der Stadt Oldenburg für das Gebiet zwischen Hopfenmarkt, Schauenburger Straße, Am Stadtpark und Schauenburger Platz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.  
Es gilt die BauNVO von 1990.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen vom 05.11.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten (Nord)" am 26.11.2009 erfolgt.
- Auf Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen vom 05.11.2009 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen hat am 05.11.2009 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 die Begründung haben in der Zeit vom 04.12.2009 bis 04.01.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 26.11.2009 in den "Lübecker Nachrichten (Nord)" ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.12.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Oldenburg in Holstein, den 03.12.2009  
*Martin Voigt*  
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 08. APR. 2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Oldenburg in Holstein, den 1.2. APR. 2010  
*On bast*  
Vermessungsingenieur
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.02.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.02.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.  
Oldenburg in Holstein, den 17.02.2010  
*Martin Voigt*  
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Oldenburg in Holstein, den 13. April 2010  
*Martin Voigt*  
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 22. APR. 2010 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 Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23.04.2010 in Kraft getreten.  
Oldenburg in Holstein, den 23. April 2010  
*Martin Voigt*  
Bürgermeister

SATZUNG DER STADT OLDENBURG IN HOLSTEIN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12.1 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN HOPFENMARKT, SCHAUBURGER STRASSE, AM STADTPARK, UND SCHAUBURGER PLATZ



Stand des Bauleitplanverfahrens:

30.10.2009	17.02.2010
24.11.2009	
30.11.2009	