SATZUNG DER STADT OLDENBURG i.H. ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26.2

Zeichenerklärung

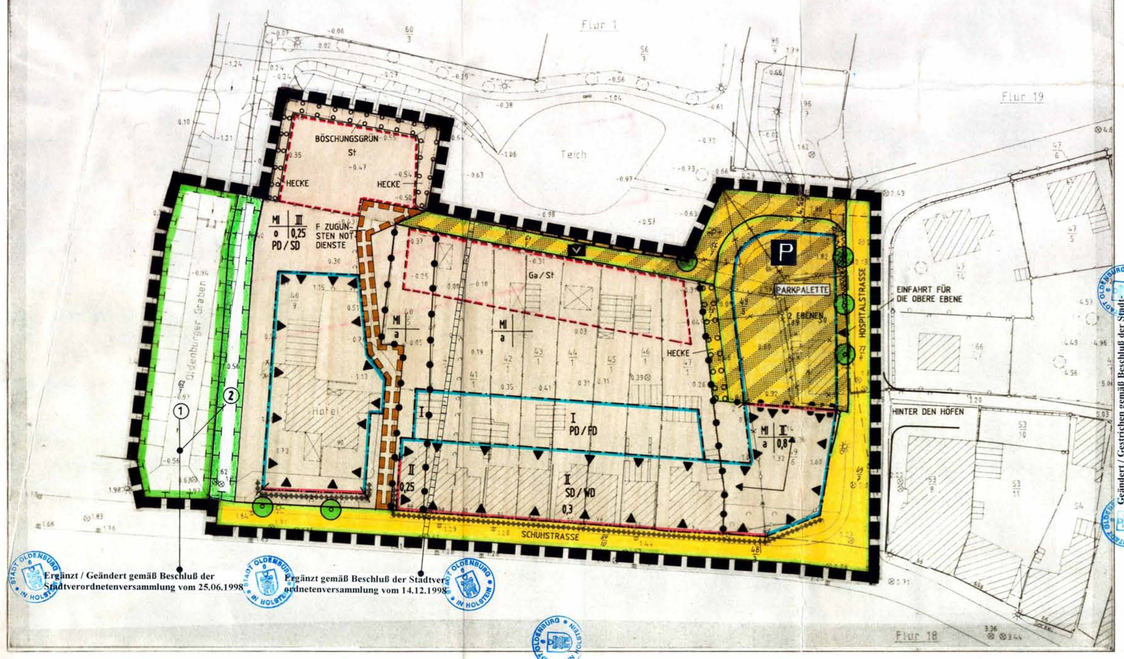
Flurstücksgrenze		Schachtdeckel	
Nutzungsgrenze		Schachtdeckel eckig	
Zaun		Regeneinlauf	
Hecke		Straßenlampe	
Mauer		Hydrant	
Rasterung		Schaltkasten	
Wohngebäude (offene/ geschl. Bauweise)		Baum	
Nutzgebäude		Verkehrsampel	
Flurgrenze		Verkehrsschild	
Zauntor	P	Parkplatz	
2.73 Höhe ü.NN		Graben	

Amtlicher Lageplan 1: 500

Gemarkung	: Oldenburg i.H.	Vermessungsbüro	
Flur	: 1, 18, 19	Dipl.-Ing. Detlef Ruwoldt	
Flurstück	: verschiedene	Öffentl. best. Verm. Ing.	
Gesch.-Nr.	: 93153	Ulmenweg 13	
Datum	: 02.05.1994	23758 Oldenburg in Holstein	

PLANZEICHNUNG TEIL A

(ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 23.01.1990 BGBLI S. 132)



Ergänzt / Geändert gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.1998

Ergänzt gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.1998

Geändert / Gestrichen gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.1998

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

MI — Mischgebiet § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Dezimalzahl — Grundflächenzahl § 16 BauNVO

Römische Zahl — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, 9 (1) 2 BauGB

o — Offene Bauweise § 22 BauNVO

a — Abweichende Bauweise § 22 BauNVO

Baulinie § 23 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen 9 (1) 4 BauGB

St — Stellplätze

Ga — Garage

Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist § 9 (1) 10 BauGB (Anfahrtsichtfeld)

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

▼ — Ein- bzw. Ausfahrt

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a, b BauGB

Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB

Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a BauGB

~~Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,~~ Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ~~§ 9 (1) 25 a BauGB hier: flächiger Gehölzstreifen~~

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen

Mit Fahrrecht zu belastende Fläche § 9 (1) 21 BauGB

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG § 9 (1) 24 BauGB

passiver Schallschutz i.V.m. Lärmpegelbereich III

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO

Abgrenzung der Bauweise § 22 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO

SD Satteldach

WD Walmdach

FD Flachdach

PD Pultdach

Hauptfirstrichtung

Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

Bereich der städtebaulich sowie historisch ein Teil der Kulturlandschaft gemäß § 1 (3) S. 1 und 2 DSchG ist hier: Abgrenzungsstreifen

Ergänzt / Geändert gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.1998

Ergänzt / Geändert gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.1998

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Gebäude / Nebengebäude

Künftig fortfallende Gebäude / Nebengebäude

Vorhanden Flurstücksgrenzen

Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen

z.B. 46/1 — Flurstücksbezeichnung

Trennung Baulinie / Baugrenze

Sichtdreieck

① ② Nummerierung der Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB

Ergänzt / ~~Geändert~~ gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.1998

TEXT / TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.2. In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiet ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

1.3 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzen Mischgebiet sind Spiel- und Automatenhallen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nicht zulässig (§ 1 (5+9) BauNVO).

2.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte abweichende Bauweise ist abweichend von der geschlossenen Bauweise dahingehend anzuwenden, daß die vorhandenen historischen Traufgassen zu erhalten sind. Sind keine historischen Traufgassen vorhanden, ist die Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten (§ 22 (4) BauNVO).

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandflächen nach Landesrecht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

4.0 Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) Einfügung Punkt Text 4.1 bis 4.4 siehe Planrand >

~~4.1 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche nach~~ § 9 (1) 20 BauGB ist der Oldenburger Graben zu entrohren und ~~als~~ offenes Gewässerbiotop zu entwickeln. An der Uferböschung sind abschnittsweise Pflanzungen von Sträuchern, Feuchtgehölzen und Schutzpflanzungen mit standortgerechten Arten durchzuführen.

~~4.2~~ Die in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die durch Bebauung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt in den räumlichen Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 31 und ~~31.1 der Stadt Oldenburg i.H. gem. § 8 a BNatSchG.~~

4.3 Das von den Dächern und privaten, versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Ausnahmsweise kann eine Ableitung von überschüssigem Niederschlagswasser zugelassen werden.

5.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Dem Lärmpegelbereich 3 sind nach DIN 4109 folgende erforderliche, resultierende Schalldämm-Maße für Außenbauteile zuzuordnen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, u.ä.	Büroräume u.ä.
	in dB	in dB	in dB
3	61 bis 65	35	30

Aufenthaltsräumen

Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen, sind mit den Lärmpegelbereichen entsprechenden, schalldämmenden Lüftungen zu versehen.

6. 0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)

~~6.1 Der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte flächige Gehölzstreifen ist mit~~ standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche sind mindestens 5 ~~großkronige Laubbäume~~ zu pflanzen. Es sind zudem mindestens ~~3 Gehölzgruppen mit jeweils mindestens 5 Sträuchern zu pflanzen~~.

6.2 Hecken sowie das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Böschungsgrün sind mit standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen.
Die Hecken sind als Reihenpflanzung (mindestens zweireihig) anzulegen.
Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Hecke auf dem Parkpaletten - Baugrundstück ist je angefangene 10,00 m ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und als Überhälter zu entwickeln.

6.3 Senkrechte, sichtbare Stützen bzw. Pfeiler der Parkpalette sind mit Efeu zu begrünen.

6.4 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind als standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen.

6.5 Für eingegangene Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO)

7.1 Im Rahmen einer Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand hat eine Zäsurbildung (Fassadengliederung und entsprechende Dachflächengestaltung) nach mindestens 15,00 m verkehrsflächenbezogener Bebauungsbreite zu erfolgen.

7.2 Die Aussenfassaden von Haupt- und Nebengebäuden sowie von Garagen sind mit rotem Sichtmauerwerk oder ungemustertem Feinputz zu gestalten. Garagen und Nebengebäude können auch in Holzkonstruktion gestaltet werden.

7.3 Überdachte Stellplätze sind in Holzkonstruktion zu gestalten.

7.4 Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Gebäudesockel dürfen an der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite höchstens eine Höhe von 0,50 m aufweisen.

7.5 Sattel- und Walmdächer sind gleichgeneigt mit einer Dachneigung von 35°- 48° zu gestalten.

7 .6 Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind mit roten oder anthrazitfarbenen, unglasierten, s-förmigen Dachsteinen zu gestalten.

7.7 Dachgauben sind als Einzelgauben mit max. 2,00 m Breite und mind. 0,80 m Abstand zu gestalten. Die Breite aller Gauben in einer Dachfläche darf nicht größer sein, als die Hälfte der jeweiligen Dachflächenbreite.

7.8 Einfriedungen von Grundstücken entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Lattenzäune, Ziegelmauern oder Hecken zu gestalten. Lattenzäune und Ziegelmauern dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn sie, gesehen von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, hinter diesen angebracht werden und diese nicht überragen.

7.9 Schutzwände auf den Grundstücksfreiflächen sind in Holzkonstruktionen zu gestalten. Sie dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

7.10 Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder mit Rasengittersteinen oder mit großfugig verlegtem Steinpflaster (mindestens 30 % Fugenanteil) ohne Fugenverguß zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.
Topographisch bedingte Ausnahmen können zugelassen werden.

7.11 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 15.08.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten" am 09.01.1997 erfolgt.

Oldenburg, i.H., den 20.10.1997 Siegel (Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1BauGB ist am 12.03.1997 durchgeführt worden.

Oldenburg, i.H., den 20.10.1997 Siegel (Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.07.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oldenburg, i.H., den 20.10.1997 Siegel (Bürgermeister)

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.05.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Oldenburg, i.H., den 20.10.1997 Siegel (Bürgermeister)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.07.1997 bis zum 22.08.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in den „Lübecker Nachrichten" am 15.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oldenburg, i.H., den 20.10.1997 Siegel (Bürgermeister)

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.10.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. /02.12.1997

Oldenburg, i.H., den 20.10.1997 / Siegel 03.12.1997 (Bürgermeister)

25.06.98 u. 14.12.1998

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.10./02.12.1997 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 01.10./02.12.1997 gebilligt.
u. 25. 06. 1998

Oldenburg, i.H., den 03.12.1997/ Siegel 25.01.1999 (Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am 15. 10. 1997 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg, den 06.11.1997 Siegel
Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. D. Ruwoldt

9. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 19.12.1997 dem Landrat des Kreises Ostholstein angezeigt worden.
Dieser hat mit Verfügung vom 03.02.1999 Az 61-1-3-33 B 26.2 - 867 sm erklärt, daß

~~- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht;~~
- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.

Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Oldenburg, i.H., den 08.02.1999 Siegel (Bürgermeister)

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit **in der zuletzt beschlossenen Fassung ausgefertigt.**

Oldenburg, i.H., den 08.02.1999 Siegel (Bürgermeister)

11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, die Genehmigung gemäß § 92 Abs. 4 LBO, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 13.02.1999 in Kraft getreten.

Oldenburg, i.H., den 15.02.1999 Siegel (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVOBL. Sch.-H. S. 321), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 01.10.1997/02.12.1997 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB und 25.06.98 u. 14.12.98 Genehmigung gemäß § 92 Absatz 4 LBO durch den Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26.2 für das Gebiet: zwischen Hospitalstraße, Schuhstraße, Oldenburger Graben sowie Fuß- und Radweg zwischen Hospitalstraße und Oldenburger Graben, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Ergänzt / Geändert gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.1998

4.1 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche nach § 9 (1) 20 BauGB / hier : Fläche ① ist der Oldenburger Graben zu entrohren und als offenes Gewässerbiotop zu entwickeln. Im nordöstlichen Böschungsbereich ist eine Böschungsabflachung durchzuführen. An der Uferböschung sind abschnittsweise Pflanzungen von Sträuchern, Feuchtgehölzen und Schutzpflanzungen mit standortgerechten Arten durchzuführen.

4.2 Die in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen gemäß Textziffer 4.1 sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die durch Bebauung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt in den räumlichen Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 31 und 31.1 der Stadt Oldenburg i.H. gem. § 8 a BNatSchG.

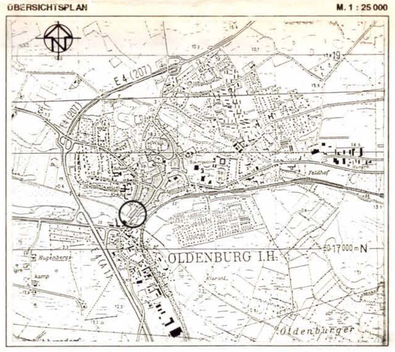
4.3 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche nach § 9 (1) 20 BauGB / hier : Fläche ② ist eine Böschungserweiterung in Form einer Böschungsabflachung durchzuführen.

4.4 Die in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Maßnahme gemäß Textziffer 4.3 ist Ausgleichsmaßnahme für den durch die bestandsübergreifende Bebauung verursachten Eingriff in den Naturhaushalt auf dem Flurstück 40/9 gemäß § 8a BNatSchG.

7.1 Die zuletzt am 02.12.1997 beschlossene Bebauungsplansatzung sowie die Begründung dazu sind aufgrund eines geltendgemachten Rechtsverstoßes gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.1998 geändert worden.
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Oldenburg i.H., den 25. 01. 1999 (Bürgermeister)

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25 000



SATZUNG DER STADT OLDENBURG I.H.

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 26.2

FÜR DAS GEBIET : ZWISCHEN HOSPITALSTRASSE, SCHUHSTRASSE, OLDENBURGER GRABEN SOWIE FUSS- UND RADWEG ZWISCHEN HOSPITALSTRASSE UND OLDENBURGER GRABEN

Dieser Plan ist Grundlage der Verfügung vom 25.02.98 Az.: 61-1-3-33-B26.2-867 sm

DER LANDRAT des Kreises Ostholstein - Amt für Planung und Nachhaltige Entwicklung - Im Auftrag:

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG BAUM EWERS GRUNDMANN GMBH OLDENBURG / I. H

DEZEMBER 1998

STAND : ~~OKTOBER 1997~~