

SATZUNG DER STADT OLDENBURG IN HOLSTEIN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24

FÜR DAS GEBIET KUHTORSTRASSE 10 UND 12

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 18.12.2000 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 für das Gebiet Kuhtorstraße 10 und 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO von 1990.

TEIL A - PLANZEICHNUNG M. 1 : 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
MK	Kerngebiet	§ 7 BauNVO
0,8	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO
0,5	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 16 Abs. 4 BauNVO
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 + 4 BauNVO

g	geschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 1 + 3 BauNVO
P	Baulinie	§ 23 Abs. 1 + 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 + 3 BauNVO
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Tier- / Gehverkehr, Radfahrverkehr, Gehwegüberfahrten zugunsten der Anlieger)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	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
	Nachrichtliche Darstellungen	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Straßen und Platzräume, in denen Neubauvorhaben im Einklang mit der vorhandenen Bebauung stehen sollen, bzw. in denen die vorgegebene Maßstäblichkeit und Geschlossenheit erhalten werden sollte gem. Landesamt für Denkmalpflege vom 20.11.1972	
S	Sanierungsgebiet	§§ 3 Abs. 1 u. 5 Abs. 1 StBauFG
ST	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB
	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
L	Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
SD, WD, FD	Satteldach, Walmdach, Flachdach	§ 92 Abs. 4 LBO
	Firstrichtung traufständig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Haupt-Firstrichtung giebelständig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Darstellung ohne Normcharakter	
	vorhandene Grundstücksgrenzen	
30/6	vorhandene Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene Gebäude	
	vorhandener Durchgang	

TEIL B - TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Erdgeschoß und in den Gebäudeteilen, die an begehbaren Verkehrsflächen liegen, sind Wohnungen und Lagerräume nicht zulässig. Für Garagen und Stellplätze sind gebündelte Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen.

Im zweiten Obergeschoß und im Dachgeschoß ist mindestens je eine Wohnung vorzusehen (§ 7 Abs. 4 BauNVO), Mindestgröße 40 qm Geschossfläche.

In Gebieten mit geschlossener Bauweise ist auf die seitliche Grundstücksgrenze zu bauen. Der Baukörper muß jedoch in einer Breite von mindestens 0,30 m von der seitlichen Grundstücksgrenze um mindestens 0,60 m hinter der vorderen Gebäudeflucht zurücktreten.

Neubauten und bauliche Veränderungen, die die Breiten der historischen Gebäudefronten überschreiten und breiter als 12 m sind, müssen in Gebäudeabschnitte gegliedert werden. Die Gebäudefront ist senkrecht durch Vor- und Rücksprünge und waagrecht durch Höhenvorsprünge im First, an der Traufe und in den Fensterbrüstungen zu gliedern.

Für die senkrechte Gliederung der Baukörper werden folgende Gebäudeabschnitte festgesetzt: Baukörpergliederung: 6 m bis 8 m für Gebäudeteile, Abweichungen bis zu 10 % sind zulässig.

Fassaden müssen durch Öffnungen (Fenster, Nischen, Türen usw.) untergliedert werden. Das gilt auch für Grenzwände entlang der Passagen. Öffnungen müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein, soweit es sich nicht um Brandwände gem. § 35 LBO handelt. Öffnungen in Brandwänden sind unzulässig. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur folgende Anlagen zulässig:
- Sicht- und Windschutzwände mit einer Höhe von max. 1,80 m und einer Länge von 6,00 m
- Pergolen
- Abstellräume, die in der äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen sind und max. 6 qm Nutzfläche haben

Von der in der Planzeichnung dargestellten Firstrichtung "traufständig" können Abweichungen und Ausnahmen für eine Giebelständigkeit zugelassen werden, wenn Nachbargebäude nicht beeinträchtigt werden. Giebeldreiecke dürfen eine Breite von 6,00 m und eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten.

2. Äußere Gestaltung § 92 Abs. 1 und 4 LBO

Das Mauerwerk der Außenwände ist in roten bis braunen, mindestens 5 cm starken Verblendziegeln herzustellen. 20 % andersgestaltete Wandflächen sind zulässig (z. B. Fabbänder aus Sichtbeton, Holz etc.).

Die Dachneigung der geneigten Dächer wird auf 38° bis 45° festgesetzt. Die Firsthöhen sind nur bis 7,50 m oberhalb der Traufe zulässig.

Dächer sind nur in roter bis rotbrauner Dacheindeckung zulässig. Flachdächer sind als kiesbedeckte Dächer auszubilden mit max. 3° Neigung. Unzulässig sind Pappdächer, Wellplatten und Wellblechdächer.

Drempel sind nur bei zweigeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 90 cm erlaubt. Bei dreigeschossiger Bebauung sind Drempel unzulässig.

Dachaufbauten (Gauben) müssen von den Giebeln an den seitlichen Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 2,00 m haben. Die Dachfläche zwischen Traufe und Gaubenansatz muß mindestens 70 cm breit sein. Die Ansichtsbreite von Gauben darf 1,50 m nicht überschreiten.

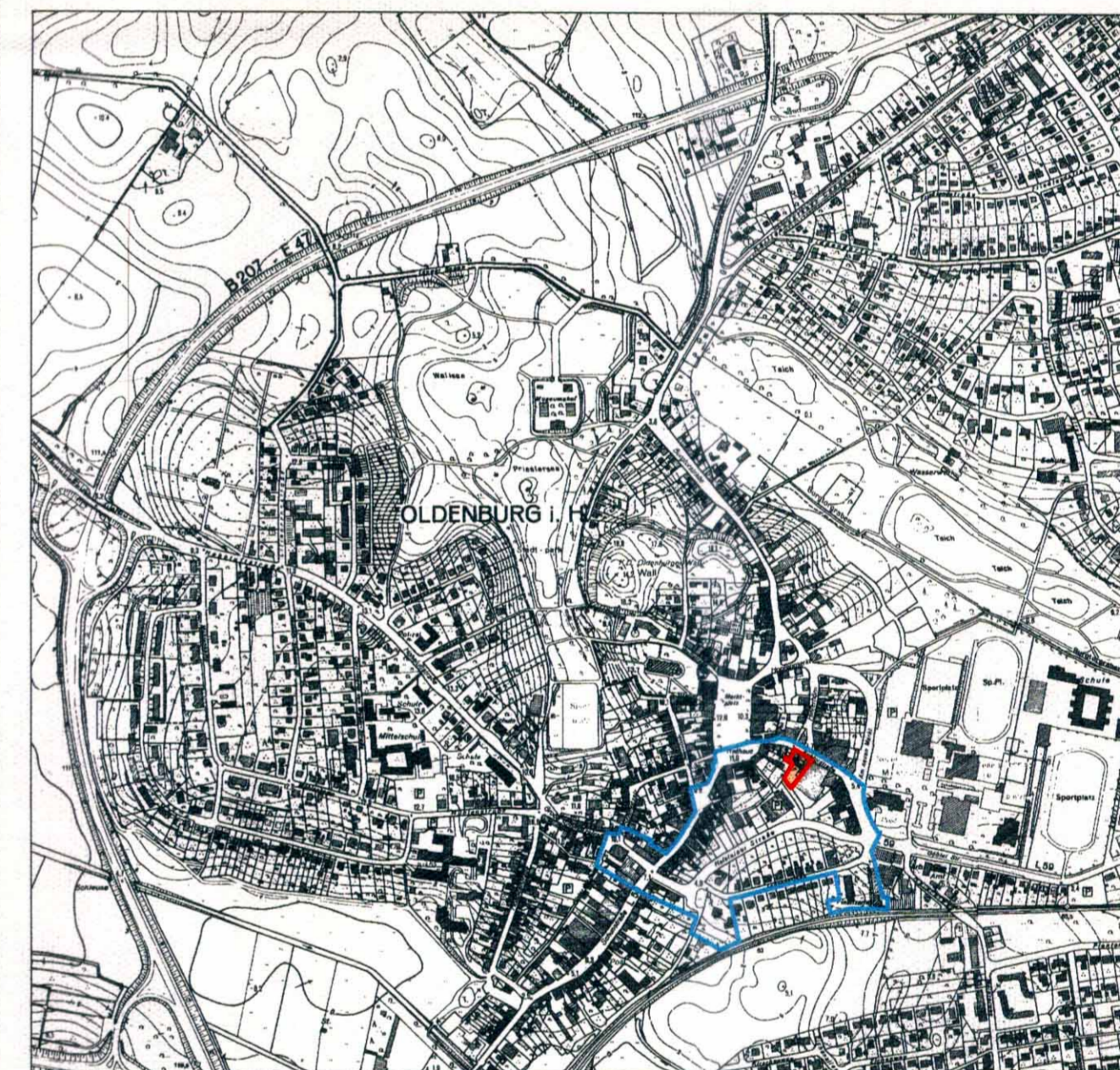
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 29.05.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten" am 23.08.2000 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28.09.2000 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.11.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.10.2000 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 06.11.2000 bis zum 08.12.2000 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 27.10.2000 in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.12.2000 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 bis zum während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht. oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.~~
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.12.2000 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.

- Oldenburg in Holstein, den 19.12.2000
Bürgermeister
- Oldenburg in Holstein, den 07.06.00
Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Oldenburg in Holstein, den 18.01.01
Off. best. Vermessungsingenieur
- Oldenburg in Holstein, den 19.01.2001
Bürgermeister

- Der Beschluß 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 24.01.2001 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 25.01.2001 in Kraft getreten.

Oldenburg in Holstein, den 26.01.2001
Bürgermeister



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

- Änderungsbereich
- B-Plan Nr. 24

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Oldenburg in Holstein

Pr. Nr. 2062

stadtplaner jacobsen
Dipl.-Ing. Peter Jacobsen
Büro für Architektur und Stadtplanung
Hopfenmarkt 11, 23758 Oldenburg