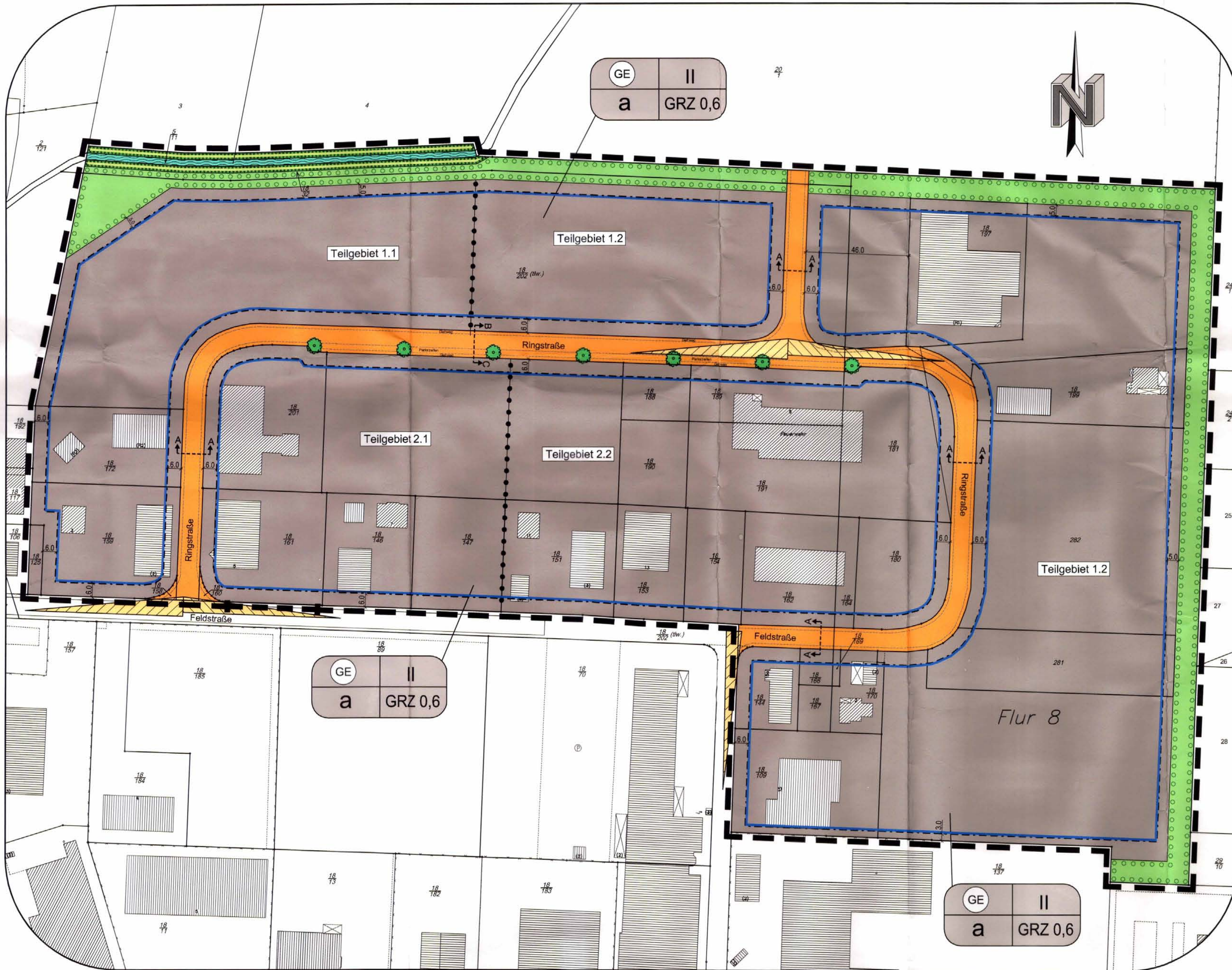


# PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 1.000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO –) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S.466), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I S. 1509)

## Gemarkung Oldenburg in Ostholstein, Flur 8



### TEXT (TEIL B)

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

01. **Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6 und 9, § 8 BauNVO)

Das gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

a) Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur zulässig, wenn sie

- dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- baulich in den Hauptbaukörper des Gewerbebetriebes integriert sind.

Die Errichtung selbständiger Wohngebäude ist unzulässig.

Bei Grundstücken mit einer Größe bis 3.000 m<sup>2</sup> ist 1 Wohnung ausnahmsweise zulässig, bei Grundstücken mit einer Größe von mehr als 3.000 m<sup>2</sup> sind maximal 2 Wohnungen ausnahmsweise zulässig.

b) Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- Nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- In einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m<sup>2</sup> für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzverarbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne des 3. Spiegelstriches kann in diesem Fall verzichtet werden.

#### 02. Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 3 BauGB)  
Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden der Gebäude darf maximal 1,00 m über Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche liegen. Bei abschüssigem oder ansteigendem Gelände ist der Bezugspunkt rechnerisch zu ermitteln. Maßgebend ist der Mittelwert der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche an der höchsten und tiefsten Stelle vor dem jeweiligen Gebäude.

#### 03. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)  
Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) dürfen Baukörper mit mehr als 50 m Länge bei Einhaltung der Grenzabstände gemäß der Landesbauordnung realisiert werden.

#### 04. Nebenanlagen und Garagen/Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)  
Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Ausgenommen von dieser Regelung sind Einfriedungen.

#### 05. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der dort vorhandene Grabenabschnitt zu renaturieren.

#### 06. Gliederung nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 vom Dezember 2008 „Geräuschkontingenterierung“ weder am Tag (6 - 22 Uhr) noch in der Nacht (22 - 6 Uhr) überschreiten.

Tabelle: Emissionskontingente L<sub>eq</sub> tags und nachts in dB(A)

Gewerbegebiet	L <sub>eq</sub> Tag	L <sub>eq</sub> Nacht
Teilfläche 1.1	58	42
Teilfläche 1.2	60	50
Teilfläche 2.1	58	45
Teilfläche 2.2	60	50

#### 07. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)  
a) Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes sind ganzflächig mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Bewuchs ist auf Dauer zu erhalten.

b) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für Straßenbäume ist jeweils ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die unversiegelten Baumscheiben müssen eine Größe von mindestens 7,5 m<sup>2</sup> aufweisen und sind mit Extensivrasen einzusäen oder mit Kleinsträuchern zu bepflanzen.

c) Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein mindestens 2,50 m breiter Pflanzstreifen je Grundstückseite mit heimischen Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

#### B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)  
01. **Einfriedungen**  
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig und zu Nachbargrundstücken als Maschendrahtzaun auszubilden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind auch andere Arten von Einfriedungen zulässig. Blickdichte Einfriedungen sind jedoch unzulässig. Grundstückstore dürfen die Höhe der Einfriedung nicht überschreiten.

#### 02. Fassaden

Die Fassaden von Baukörpern mit mehr als 50 m Länge sind durch Rücksprünge vertikal zu gliedern. Die Vertikalzäsuren haben durchlaufend in allen Geschossen optisch gleichermaßen wirksam zu sein.

#### 03. Fliegende Bauten

Die Errichtung „Fliegender Bauten“ i. S. d. § 76 LBO ist unzulässig.

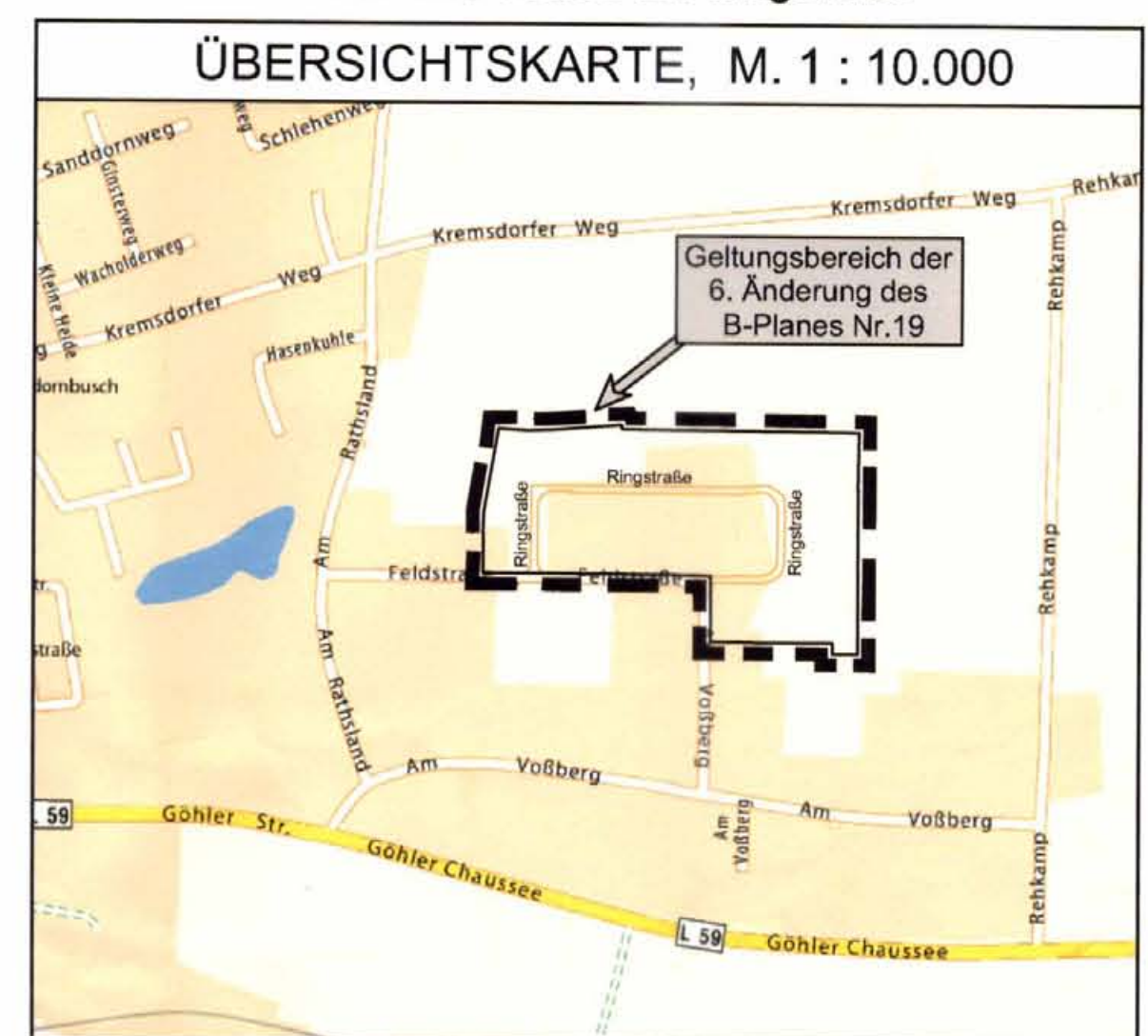
#### C. Hinweise

01. Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Bauherren sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sonder- und Raummaßnahmen in die Bauvorhaben einbezogen werden können.

02. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

03. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Atlanten sind unverzüglich dem Kreis Ostholstein, Umweltamt, Sachgebiet: Bodenschutz, anzuzeigen.

### SATZUNG DER STADT OLDENBURG KREIS OSTHOLSTEIN ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19



Ausgearbeitet vom  
**Büro für Bauleitplanung** Assessor Jur. Uwe Czlerinski  
Am Alten Markt 9 A, 24619 Bombhöved  
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01  
E-Mail: bauleitplan@aol.com

### Verfahrensvermerke:

Aufgrund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO Sch.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 14.06.2012 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt und Bauen vom 31.03.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten (Nord)“ am 15.12.2011 erfolgt.
02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.12.2011 bis 06.01.2012 durchgeführt.
03. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
04. Der Ausschuss für Umwelt und Bauen hat am 22.03.2012 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Begründung beschlossen und zur zur Auslegung bestimmt.
05. Der Entwurf 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.04.2012 bis 11.05.2012 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 30.03.2012 in den „Lübecker Nachrichten (Nord)“ ortsüblich bekannt gemacht.
06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Oldenburg in Holstein, den **12. Juni 2012**  
  
Bürgermeister

07. Der katastermäßige Bestand am 16.05.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
 Oldenburg in Holstein, den 15.06.2012  
  
Obv Detlef Ruwoldt

08. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.06.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
 Oldenburg in Holstein, den **15. Juni 2012**  
  
Bürgermeister

09. Die Stadtverordnetenversammlung hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.06.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.  
 Oldenburg in Holstein, den **15. Juni 2012**  
  
Bürgermeister

10. Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
 Oldenburg in Holstein, den **19. Juni 2012**  
  
Bürgermeister

11. Der Beschluss die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 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 **21. Juni 2012** ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung 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 Erläschern dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
 Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **22. Juni 2012** in Kraft getreten.  
 Oldenburg in Holstein, den **25. Juni 2012**  
  
Bürgermeister

### ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GE** Gewerbegebiete  
(§ 8 BauNVO)

**GRZ 0,6** Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 19 BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**a** Abweichende Bauweise  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

6. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Stauverkehrsfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

### ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Bäume anpflanzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Sichtdreieck nach Richtlinie RAS 06, Ziffer 6.3.9.3 (Gibt Hinweise, schriftliche Bereiche sind von der Bepflanzung freizuhalten)

#### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude

Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude

#### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

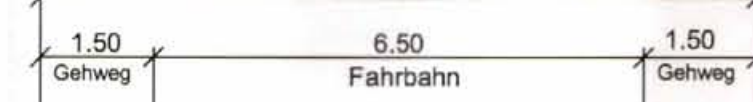
Zahl der Vollgeschosse

Bauweise Grundflächenzahl (GRZ)

### STRASSENQUERSCHNITTE OHNE NORMDARSTELLUNG

#### STRASSENQUERSCHNITT: RINGSTRASSE

SCHNITT A - A M 1 : 100



#### STRASSENQUERSCHNITT: RINGSTRASSE

SCHNITT B - C M 1 : 100

