

# SATZUNG:

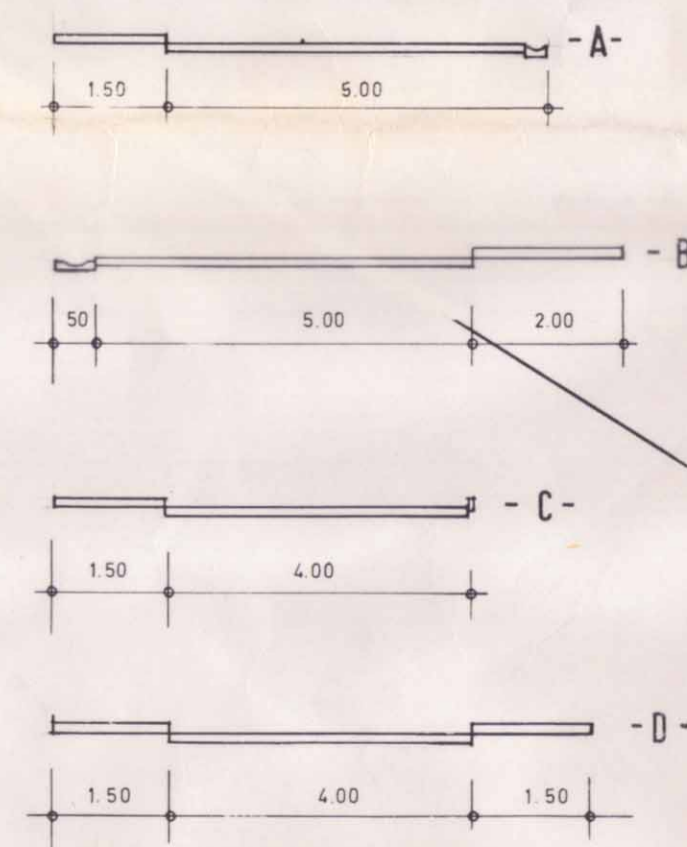
## DER STADT OLDENBURG IN HOLSTEIN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR 5

### FÜR DAS WOCHENENDHAUSGEBIET: „KLEIN WESSEK“

#### TEIL A PLANZEICHNUNG:

M 1:500  
NORDEN

#### STRASSENPROFILE:



#### PFLANZEMPFEHLUNG:

- (+) ESCHEN (FRAXINUS EXCELSIOR)
- (x) KUGELHORN (ACER PLATANOIDES 'GLOBOSUM')
- (o) ROSSKASTANIE (AESCULUS HIPPOCASTANUM 'BAUMANNII')
- (\*) WEIDE (SALIX ALBA 'LIMPE')
- (/ /) ROTBUCHEN
- (oo) RAINWEIDE (LIGUSTER)

#### III DARSTELLUNGEN OHNE NORMEN CHARAKTER

- In Aussicht genommene Grundstücksgrenze
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Künftig fortfallende Grundstücksgrenze
- Höhenlinie mit Höhenangaben
- Vorhandene Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Straßennamen
- Vorhandene bauliche Angaben
- Sichtdreiecke
- VERSEHEN STREIFEN DER BEBAUUNG



Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BBl. I S. 2796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Februar 1988 (BBl. I S. 28) § 82 Abs. 4 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oldenburg in Holstein vom 11.05.1982 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Wochenendhausgebiet "Klein Wessek" begrenzt:

- a) nördlich durch die Straße Oldenburg - Weissenhaus
  - b) östlich durch die Straße Oldenburg - Weissenhaus
  - c) südlich durch die Feldmark zum Dammer See
  - d) westlich durch eine Verbindungslinie als Ortsrand wieder zur Straße
- bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG:

BEZEICHNUNG	RECHTSGRUNDLAGEN
<b>I FESTSETZUNGEN</b>	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 (7) BBauG
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BBauG
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
<b>SO</b> Sondergebiet, das der Erholung dient - Wochenendhausgebiet -	§ 10 (3) BauNVO
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BBauG
Zahl eines der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 + 17 (4) BauNVO
Grundflächenzahl GRZ	§ 16, 17 + 19 BauNVO
<b>BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN</b>	§ 9 (1) Nr. 2 BBauG
offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
<b>FD</b> Flachdach	§ 82 LBO
<b>VERKEHRSFLÄCHEN (Öffentlich)</b>	§ 9 (1) Nr. 11 BBauG
Straßenverkehrsfläche	-
Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsfl.	-
Öffentliche Parkflächen (ruhender Verkehr)	-
sonstige Verkehrsflächen, Gehwege	-
<b>GR</b> - Gehrecht für die Allgemeinheit	§ 9 (1) Nr. 21 BBauG
<b>FR</b> - Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger	§ 9 (1) Nr. 21 BBauG
<b>LR</b> - Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger	§ 9 (1) Nr. 21 BBauG
<b>VERSORGUNGSPFLÄCHEN</b>	§ 9 (1) Nr. 12 BBauG
Versorgungsflächen	-
Umformstation	-
Versorgungsleitungen	§ 9 (1) Nr. 13 BBauG
<b>GRÜNLICHEN ÖFFENTL. PARKANLAGEN</b>	§ 9 (1) Nr. 15 BBauG
Private Grünflächen Hausgärten	-
Kinderspielfeld	-
<b>PFLANZSTREIFEN (PFLICHT ZUM ANPFLANZEN)</b>	-
Pflicht zum Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern	§ 9 (1) Nr. 25a BBauG
Pflicht z. Erhalten v. Bäumen u. Sträuchern	§ 9 (1) Nr. 25b BBauG
<b>SONSTIGE DARSTELLUNG UND FESTSETZUNGEN</b>	§ 9 (1) Nr. 4 BBauG
Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke	§ 9 (1) Nr. 10 BBauG
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (4) BauNVO
Wasserflächen	§ 9 (1) Nr. 16 BBauG

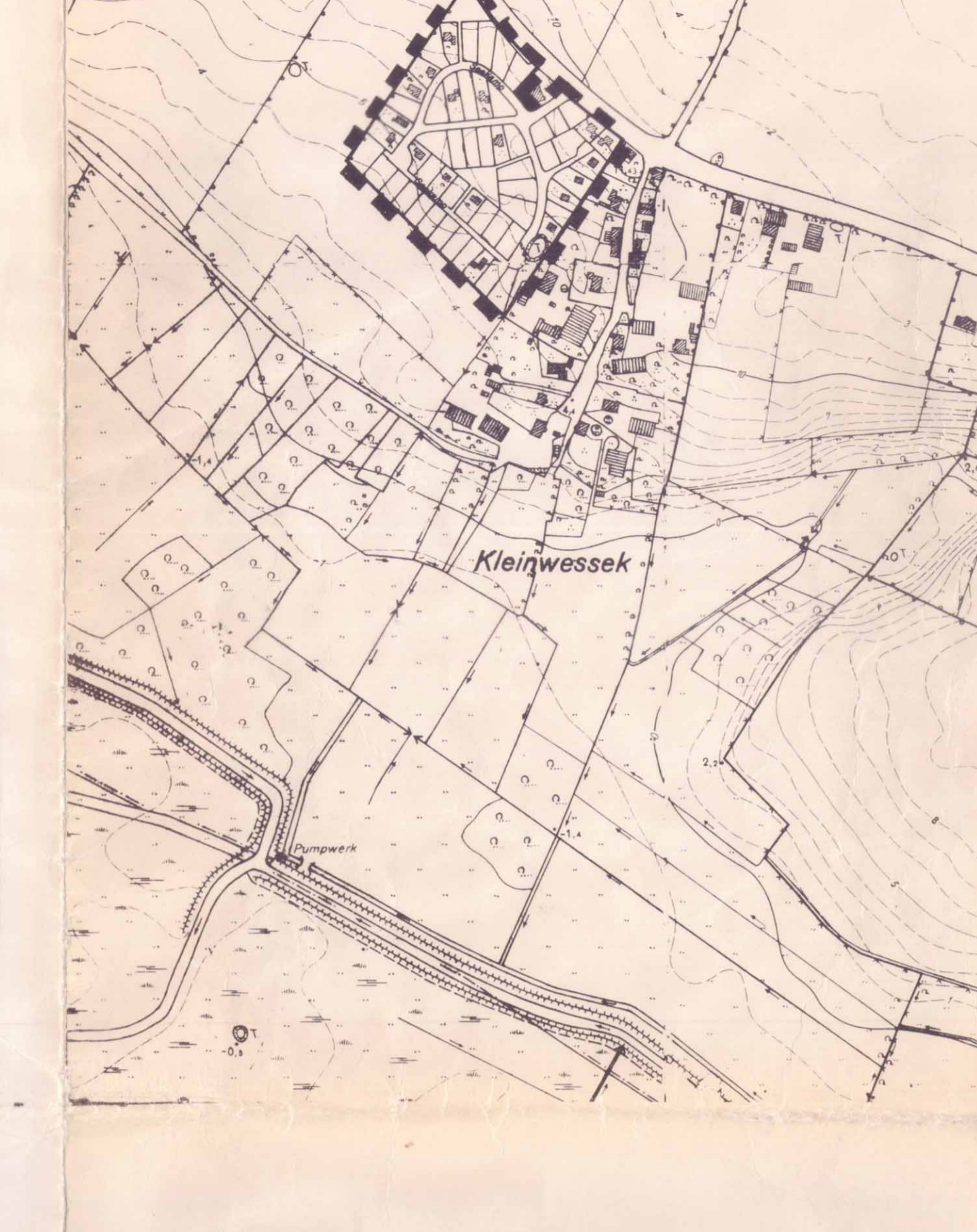
#### TEIL B TEXT:

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 aufgehoben und durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt:

- Das Sondergebiet, das der Erholung dient Wochenendhausgebiet - gen. § 10 Abs. 4 BauNVO dient Zwecken der Erholung des Freizeitsportlers in Wohnsiedlungen.
- Zulässig sind nur eingeschossige Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von max. 400 qm.
- 2.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** gen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
- 2.1 Mindestgröße der Baugrundstücke** (gen. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 410 qm festgesetzt.
- 2.2** Die Traufhöhe darf h = 3,0 m über gewachsenen Gelände nicht überschreiten.
- 2.3** Abstellräume und Garagen sind nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude innerhalb der Baugrenzen zulässig (gen. § 22 (4) BauNVO). Abstellräume dürfen eine Grundfläche von 6,0 qm, nicht überschreiten, Garagen dürfen eine Länge von 15 qm nicht überschreiten.
- 2.4** Für Stellplätze sind oberhalb der überbaubaren Flächen (nach den einschlägigen Bestimmungen) zulässig:
- 2.5** Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur folgende Anlagen zulässig (gen. § 9 (1) 2 BBauG):
  - a) Sicht- und Windschutzwände mit einer Höhe von max. 1,50 m und einer Länge von max. 6,0 m
  - b) Pergolen und überdachte Sitzplätze mit einer Grundfläche von max. 10 qm. Die Schutzwände und Pergolen dürfen auch auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Lagerbehälter (z.B. für Öl und / oder Gas) dürfen nur unterirdisch angelegt werden.
- 3.0 Bäume, Sträucher**
- 3.1** Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume (mind. h = 1,8 - 2,0 m) und Sträucher sind überwiegend als heimische Laubbücher zu pflanzen (gen. § 9 (1) 25 BBauG).
- 3.2** Die in der Planzeichnung als vorhanden festgesetzten Bäume sind zu erhalten.
- 3.3** Die festgesetzten Pflanzstreifen sind für die Zufahrtsschneidung auf einer Länge von 10 m anzubringen.
- 4.0 Grundstücke, die von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten sind:** gen. § 9 (1) 10 BBauG
- 4.1** Verkehrsbezogene Sichtflächen innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen (z.B. Stellplätze) und sichtbehindernde Bewuchs über 0,70 m Fahrbahnhöhe unzulässig.
- 4.2** Vorgärten Die Flächen zwischen der vorderen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) sind landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden und Buschgruppenpflanzungen zu gestalten.
- 5.0 Einfriedigungen und Stützmauern**
- 5.1** Einfriedigungen zur Straße bzw. im gesamten Vorgartenbereich sind nur mittels Hecken oder Zäunen aus Holz oder Metall von max. 0,50 m Höhe zulässig. Streifenfundamente, Sockel und Mauerwerkspfeiler sind ausgeschlossen.
- 5.2** Die rückwärtigen Hausgärten können an den Grenzen mit Einfriedigungen als Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von max. 0,70 m versehen werden.
- 5.3** Notwendig werdene Stützmauern bei Hanglage sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Darüber hinausgehende Höhenunterschiede sind mind. 1,0 m versetzt gestaffelt abzufangen.
- 6.0 Äußere Gestaltung**
- 6.1** Sockel Wegen des abfallenden Geländes im Plangebiet sind die über die Geländeoberfläche hinausragenden Sockel in die Außenwandgestaltung der Geschosse einzuzeichnen. Sockelhöhe sind bis maximal 0,30 m zulässig. Ein sichtbares Ansetzen der Sockelhöhe (Kellersockel z.B. durch Putz), Überkragungen größer als 3 cm oder in Wechsel des Materials sind unzulässig.
- 6.2** Außenwandgestaltung Innerhalb der Grundstücke ist die Gestaltung der Außenwand sowohl der Hauptkörper als auch der nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zu errichtenden Abstellräume und Garagen nur in Verbundmauerwerk oder Putzbau zulässig.
- 6.3** Außenwände sind grundsätzlich aus einem Material zu erstellen. Bis 15 % andere gestaltete Wandflächen z.B. Farbbänder, Holz, Keramik etc. sind zulässig. Als Grundmaterial sind Blech, Bitumen und glänzende Fassaden ausgeschlossen.
- 6.4** Die Flachdächer sind als beklebte bzw. als begrünte Flächen anzulegen.
- 7.0** Sonstige Festsetzungen Aufschüttungen von mehr als 0,60 m oder Abräufungen von mehr als 0,30 m sind unzulässig.

#### ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

ZUR 1. ÄNDERUNG DES B-PLAN NR. 5 „KLEIN WESSEK“ DER STADT OLDENBURG IN HOLSTEIN



#### VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt auf Grund der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 05.12.1979/08.07.1981
2. Die Festsetzung der Baugrenze ist durch Abdruck im amtlichen Bebauungsplan Nr. 5 vom 22.07.1981
3. Die Festsetzung der Baugrenze ist durch Abdruck im amtlichen Bebauungsplan Nr. 5 vom 22.07.1981
4. Die Festsetzung der Baugrenze ist durch Abdruck im amtlichen Bebauungsplan Nr. 5 vom 22.07.1981
5. Die Festsetzung der Baugrenze ist durch Abdruck im amtlichen Bebauungsplan Nr. 5 vom 22.07.1981
6. Die Festsetzung der Baugrenze ist durch Abdruck im amtlichen Bebauungsplan Nr. 5 vom 22.07.1981
7. Die Festsetzung der Baugrenze ist durch Abdruck im amtlichen Bebauungsplan Nr. 5 vom 22.07.1981
8. Die Festsetzung der Baugrenze ist durch Abdruck im amtlichen Bebauungsplan Nr. 5 vom 22.07.1981
9. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauG am 19.10.1987... dem Landrat des Kreises Ostholstein vorgelegt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 18.03.1988... Az.: 63/01-033/B/5 (1)-478-H/10... klärt, daß die geltend gemachten Rechtsverhältnisse beibehalten werden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgereicht.
11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan 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 19.10.1987... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauG) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauG) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 19.10.1987... in Kraft getreten.