

Begründung

zur

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

der Stadt Oldenburg in Holstein
für das Gebiet
zwischen Giddendorfer Weg und Kremsdorfer Weg
(Teilgebiet östlich der Schweriner Allee zwischen
der Einmündung der Tilsiter Straße und dem
Verbindungsweg Schweriner Allee – Tilsiter Straße)

Aufgestellt :
Stadtverwaltung Oldenburg in Holstein
Markt 1
23758 Oldenburg in Holstein

Inhalt

- 1. Allgemeines**
- 2. Plangeltungsbereich**
- 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Überörtliche Planungen**
- 5. Erforderniss und Ziel der Planaufstellung**
- 6. Erläuterung zu den einzelnen Planungsabsichten**
- 7. Erschließung**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Grünordnung**
- 10. Kosten**

1. Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oldenburg in Holstein hat in ihrer Sitzung am 07.02.2001 beschlossen, die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV'90) und die Landesbauordnung (LBO) in der jeweils geltenden Fassung.

Als Kartengrundlage dient ein amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. D. Ruwoldt in Oldenburg in Holstein.

Die Ausarbeitung der Planung wird durch die Stadt Oldenburg in Holstein in eigener Verantwortung durchgeführt.

2. Plangeltungsbereich

Das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 liegt zwischen Giddendorfer Weg und Kremisdorfer Weg (Teilgebiet östlich der Schweriner Allee zwischen der Einmündung der Tilsiter Straße und dem Verbindungsweg Schweriner Allee – Tilsiter Straße) der Stadt Oldenburg in Holstein.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,8 ha und wird in der Planzeichnung durch eine schwarze, unterbrochene Linie kenntlich gemacht.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg in Holstein ist das Bebauungsplangebiet als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

4. Überörtliche Planungen

Die Stadt Oldenburg in Holstein ist gemäß Regionalplan für den Planungsraum II Lübeck- Ostholstein als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrum eingestuft.

5. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Das neu zu überplanende Gebiet liegt in einem rechtskräftigen Bebauungsplan, in dem die Fläche als reines Wohngebiet ausgewiesen ist und auch bereits vollständig durch Wohnhäuser mit einem Vollgeschoss gemäß Bebauungsplan in Flachdachbauweise überbaut ist.

Von Anwohnern in diesem Änderungsbereich wurden seit 1989 schon mehrmals Anträge gestellt, die vorhandenen und im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flachdächer mit einem geneigten Dach versehen zu dürfen. Begründet wurde dieses Begehren immer mit schadhafte und stark reparaturbedürftigen Dachflächen.

Diesem Bedürfnis möchte die Stadt Oldenburg in Holstein nun entgegenkommen, indem sie Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 15° in der Haupt- und 25° in der Walmneigung neu festsetzt, wobei gleichzeitig nachbarschützende Belange, wie unzumutbare Verschattungen durch die Vergrößerung der Dachhöhe, unbedingt zu berücksichtigen sind. Dies soll durch vorliegende Bauleitplanung dadurch gewährleistet und gesichert werden, indem die Firstrichtungen vorher zwingend festzusetzen sind.

Ferner wird in diesem Zuge den Anwohnern die Möglichkeit gegeben, Sonnenkollektoren auf ihren Dachflächen zu errichten, wobei Dachflächenfenster, Drempeel auch weiterhin ausgeschlossen bleiben. Ferner wird die Festsetzung von Flachdächern für die Garagen aufrecht erhalten.

Zur Umsetzung der o.a. Planung bedarf es einer bauleitplanerischen Sicherung, wodurch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 erforderlich wird.

6. Erläuterung zu den einzelnen Planungsabsichten

Alle Baugrundstücke im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 bleiben auch weiterhin als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen. Ebenfalls wird an der offenen Bauweise mit Einzelwohnhäuser festgehalten.

- GRZ: 0,4
- Vollgeschoss: I
- Dachart: Flachdach, Walmdach für das Wohnhaus / Flachdach für die Garage
- Dachneigung: Max. 15° geneigte Walmdächer mit max. 25° Walmneigung für die Wohnhäuser / Flachdächer für die Garagen
- Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur in roten, rotbraunen, braunen und anthrazitfarbigen bis schwarzen Materialien zulässig.
- Bauweise: offen
- Dachflächenfenster und Drempeel werden ausgeschlossen.
- Die Oberfläche der neuen Dachhaut darf an den vorhandenen Dachkanten die alte Höhe nicht überschreiten.
- Sonnenkollektoren auf den Wohnhausdachflächen werden zugelassen.
- Notwendige Festsetzung der Firstrichtungen unter Berücksichtigung des Nachbarschutzes, damit es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verschattungen kommen kann.

7. Erschließung

Verkehrerschließung

Die Grundstücke sind bereits über die Schweriner Straße und Tilsiter Straße erschlossen.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt im bereits vorhandenen Trennsystem.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie erfolgt bereits durch die Schleswig AG.

Die Versorgung mit Löschwasser ist bereits sichergestellt und erfolgt über Hydranten, die an die Versorgungsleitungen der zentralen Wasserversorgung angeschlossen sind.

Die Entsorgung von Müll erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Den umfassenden Anschluss an das Telefonnetz gewährleistet die deutsche Telekom AG.

Die Versorgung mit Heizenergie (Gas, Öl und vorhandene Wärmeleitung) ist bereits vorhanden.

9. Grünordnung

Die vorliegende Planung bereitet keinen zusätzlichen Eingriff in Boden, Natur und Landwirtschaft vor, da sich die Bebauungsplanänderung lediglich auf die bereits vorhandene Dachform und -ausführung beschränkt.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 festgesetzte Pflicht zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bleibt auch weiterhin festgesetzt. D.h., dass bereits gepflanzte Bäume, die aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 genannten Pflicht zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern hervorgegangen sind, zu erhalten sind.

Die gemäß der 1. Änderung noch anzupflanzenden Bäume sind auf den Grundstücken in freier Standortwahl in Form von kleinkronigen Bäumen (z.B. Obstbäume) vorzunehmen.

10. Kosten

Die Kosten für die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 trägt die Stadt Oldenburg in Holstein.

Oldenburg in Holstein, 12. Oktober 2001
Stadt Oldenburg in Holstein


Bürgermeister

