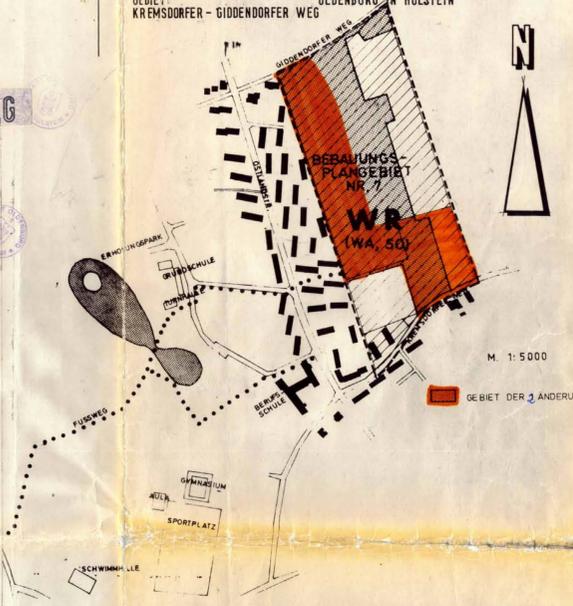


SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7

DER STADT OLDENBURG IN HOLSTEIN FÜR DEN BEREICH: BAUGEBIET ZWISCHEN KREMSDORFER U. GIDDENDORFER WEG

ÜBERSICHT ZUM B-PLAN NR. 7
GEBIET KREMSDORFER - GIDDENDORFER WEG
OLDENBURG IN HOLSTEIN



Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. Fassung der Bek. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257) in Verbindung mit § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 14.4.1963 (GVBl. Schl.-H. S. 198) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Oldenburg vom 10.10.1979 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet westlich und im Süden beidseitig der Schweriner Allee mit den folgenden Abgrenzungen:

- westlich durch die Bebauung an der Ostlandstraße
- nördlich durch den Giddendorfer Weg
- östlich durch die Schweriner Allee in einer Länge von ca. 400 m
- wiederum nach Osten abknickend durch die Tilaster Straße einschließlich der Fußwegverlängerung auf einer Länge bis 150 m
- im Osten durch eine Grenze, die in 180 m Entfernung von der Schweriner Allee verläuft.
- sowie im Süden durch den Verlauf des Kremsdorfer Weges, bestehend aus der Planzeichnung, Teil A und dem Text, Teil B, erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

TEIL B: TEXT

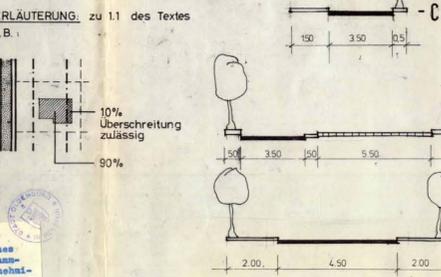
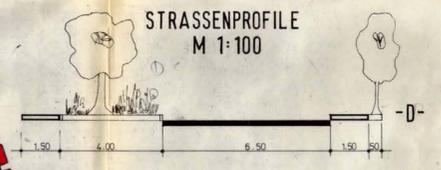
PLANZEICHENERKLÄRUNG:

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
1. FESTSETZUNGEN		
Geltungsbereich		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 7	§ 9 (7) BBauG
	Bereich der 2. Änderung	§ 16 (4) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (4) BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung		
	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Sondergebiet	§ 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO
	Geschäftszahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 3 (1) Nr. 5 BBauG
3. Bauweise		
	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	geschlossene Bauweise	§ 22 (3) BauNVO
	besondere oder abweichende Bauweise (ATRIUMBAUWEISE)	§ 22 (4) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	anzustrebende Lage der Gebäude	
	anzustrebende Firstrichtung	§ 22 (2) S. 2 BauNVO
	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) S. 2 BauNVO
	Flochdach/Waldoch/Sotteldach	
4. Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 1 BBauG
	öffentliche Parkflächen	§ 9 (1) Nr. 1 BBauG
	sonstige Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 1 BBauG
	Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr. 2 BBauG
5. Flächen für Versorgungsanlagen		
	Umformerstation	§ 9 (1) Nr. 12 BBauG
6. Grünflächen		
	Bolzplatz	§ 9 (1) Nr. 15 BBauG
7. Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen		
	Flächen für Stellplätze oder Garagen	§ 9 (1) Nr. 4 BBauG
	Stellplätze, Gemeinschaftstellplätze, Garage Gemeinschaftsgaragen	§ 9 (1) Nr. 10 BBauG
	Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen	§ 9 (1) Nr. 25 BBauG
	Pflicht zur Anpflanzung und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) Nr. 25 BBauG
	Bindung zur Erhaltung von vorh. Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) Nr. 25 BBauG
2. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN		
3. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
	vorhandene Grundstücksgrenzen	
	künftig fortfallende Grundstücksgrenzen	
	Höhenlinie mit Höhenangabe	
	Sichtdreiecke	
	Mindestabstand der baulichen Anlagen	
	Teilgebiet z.B. 1)	



- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 1 BBauG. Es wird festgesetzt:
Es ist zulässig:
1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur für folgende Anlagen zulässig:
a) Sicht- und Windschutzwänden mit einer Höhe von max. 1,50 m und max. Länge von 9,00 m.
b) Pergolen sind nur zulässig im Anschluss an das Gebäude und dürfen nicht mehr als 25 qm Grundfläche überdecken.
c) Lagerbehälter (z.B. für Heizöl oder Gas) dürfen nur unterirdisch angelegt werden.
- Wird eine Einfriedigung hergestellt, so ist die Einfriedigung zur Straße durch einen bis zu 30 cm hohen Sockel aus Roh- oder Waschbeton oder aus Fertigsteinen, sowie Mauerwerk zu erstellen. Ziffer im Sockelbereich sind nicht zulässig. Bei durch Geländekopierung bedingtem Erfordernis, darf die Sockelhöhe bis zu 50 cm betragen. Auf dem Sockel sind Stahlstützen oder Pfeiler aus Mauerwerk, Beton usw. bis 35/35 cm zulässig, und mit 15-20 cm breiten Holzbohlen (dunkel) oder Metallstrebenstimmern herzustellen. Die Gesamthöhe von 0,35 m über dem Sockel darf nicht überschritten werden. Anfallt diese Einfriedigung, so ist eine Hochbordkante entlang des Bürgersteiges zulässig. Die seitliche Begrenzung ist durch einen 60 cm hohen Maschendrahtzaun mit entsprechenden Anpflanzungen zulässig. Die rückwärtige Einfriedigung ist bis zu 1 m Höhe in ortsbauüblicher Ausführung zulässig.
- 2.2. BAUWEISE, BAUFORMEN**
- 3.1. Gartengestaltung:** Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppenbepflanzungen zu gestalten. Als Baumplanungen sind überwiegend Laubbäume vorgesehen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Sträucher sind überwiegend als heimische Laubbäume zu pflanzen (gem. § 39 b BBauG sowie § 9 (1) 25 BBauG).
- Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 (1) 12 BBauG).
- "Sichtdreiecke"
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen, Bepflanzungen und sonstige Nutzungen oberhalb von 0,70 m über Fahrbahnoberkante unzulässig.

- 5.0. Äußere Gestaltung**
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bis zu 0,50 m über OK Fahrbahn liegen.
- Aufschüttungen von mehr als 1,00 m oder Abgrabungen von mehr als 0,30 m sind unzulässig.
- Innerhalb eines Grundstückes sowie bei Reihenhäusern ist die Gestaltung der baulichen Anlagen und Grünanlagen einheitlich durchzuführen. Nebenanlagen und Garagen sind in der äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Außenwändenflächen sind grundsätzlich aus einem Material zu erstellen. Bis 15 % anders gestaltete Wändenflächen z. B. Farbbänder, Holz, Keramik etc. sind zulässig. Als Wandmaterial sind Blech, Bitumen und Bitumenfasern ausgeschlossen.
- 5.2. Dachformen und Dachbedeckung**
- Drempel sind nur bis 0,40 m statthaft.
- Dachgäuben und Loggien sind nur bis 4,00 m Länge zulässig. Sie müssen mind. 2,00 m von Traufen und Orgängen entfernt sein.
- Firsthöhen sind nur bis 6,0 m oberhalb des Dachgeschossfußbodens zulässig.
- Dachbedeckungen sind in roten bis braunen Materialien zulässig. Für geneigte Dächer sind Zindeckungen aus Wellblech, Dach- und Bitumenschuppen sowie Zellen ausgeschlossen.
- Flächdächer sind nur für Garagen zulässig und müssen mit einem wasserrechten Ordnung versehen und bekliest werden.
- 7.0. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
- Auf den dafür vorgesehenen Flächen gilt das Leitungsrecht für die Träger der VwV und Entsorgung.
- Das Fahrrecht gilt nur für den Anliegerverkehr oder wasserleitender.
- Das Gehrecht gilt für die Allgemeinheit.



Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.2.1980 zwecks Erfüllung der in der Genehmigungsverfügung des Landrates des Kreises Ostholstein - Amt für Planung und Hochbau - vom 10.1.1980 erteilten Auflagen und Hinweise entsprechend geändert.

VERMERKE AUS DEM VERFAHREN:

- (Aufstellungsbeschluss)**
Die 2. Änderung wurde nach § 9 BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 10.10.1979 aufgestellt.
Oldenburg i.H. den 11.10.1979
Hoffmann
Bürgermeister
- (Änderungsbeschluss)**
Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 7, und die Begründung in der Fassung vom 10.10.1979 wurde gebilligt. Die Stadtverwaltung wurde beauftragt, die Änderung gemäß § 2 (6) BBauG öffentlich auszulegen.
Oldenburg i.H. den 11.10.1979
Hoffmann
Bürgermeister
- (Auslegung)**
Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 7 Oldenburg bestehend aus Planzeichnung und Text wurde am 11.10.1979 bis 16.10.1979 nach vorheriger, am 08.10.1979 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Anträge und Bedenken in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, zu öffentlichen Einsicht öffentlich ausgelegt.
Oldenburg i.H. den 11.10.1979
Hoffmann
Bürgermeister
- (Planbeschluss)**
Die Stadtvertretung hat den B-Plan Nr. 7, 2. Änderung, bestehend aus Planzeichnung und Text am 11.10.1979 beschlossen.
Der Bürgermeister wurde beauftragt, den B-Plan der Planungsausschussbehörde zur Genehmigung vorzulegen.
Oldenburg i.H. den 11.10.1979
Hoffmann
Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser B-Plan-Satzung, bestehend aus Planzeichnung und Text wurde nach § 11 BBauG mit Vorlage der Planzeichnung an die zuständige Genehmigungsbehörde dem Landrat des Kreises Ostholstein - Amt für Planung und Hochbau - am 11.10.1979 mit der Bitte um Genehmigung erteilt.**
Oldenburg i.H. den 11.10.1979
Hoffmann
Bürgermeister
- Die Erfüllung der Auflagen (und Hinweise) wurden** am 11.10.1979 durch den Bürgermeister bestätigt.
Oldenburg i.H. den 11.10.1979
Hoffmann
Bürgermeister
- Der B-Plan bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt.**
Oldenburg i.H. den 11.10.1979
Hoffmann
Bürgermeister
- Dieser B-Plan Nr. 7, 2. Änderung bestehend aus Planzeichnung und Text ist am 11.10.1979 mit der erforderlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten und liegt von 11.10.1979 an Dauer öffentlich aus.**
Oldenburg i.H. den 11.10.1979
Hoffmann
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 10.10.1979 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.**
Oldenburg i.H. den 10.10.1979
Katasteramt

STADT OLDENBURG IN HOLSTEIN
Hoffmann
Bürgermeister