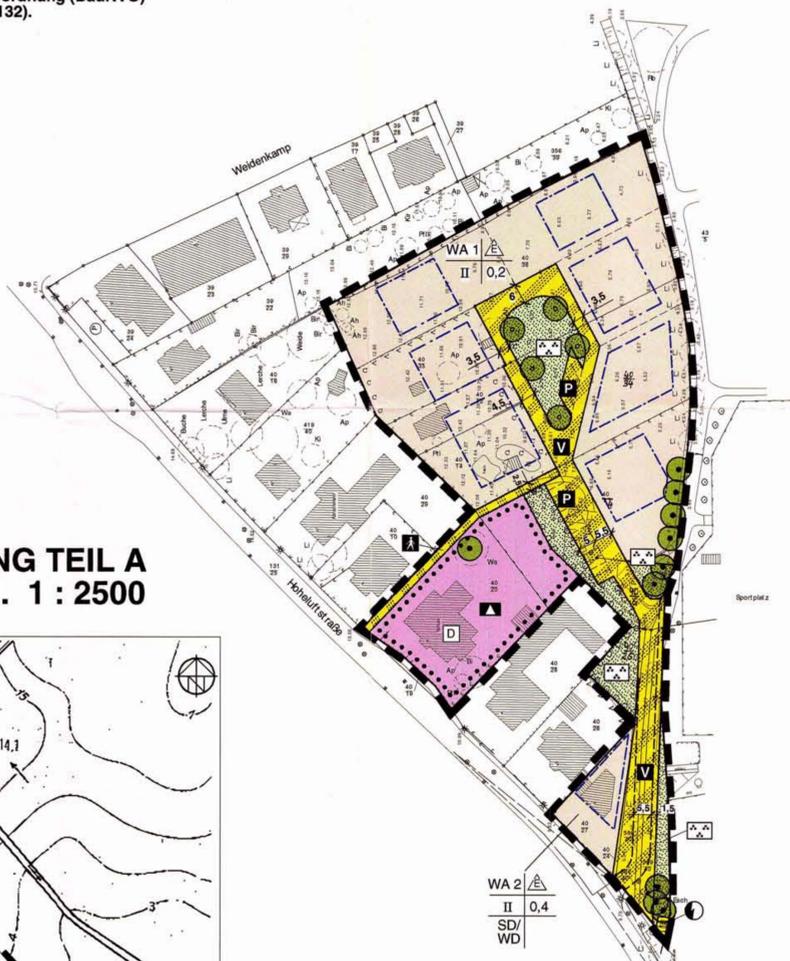


SATZUNG DER STADT OLDENBURG in HOLSTEIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11

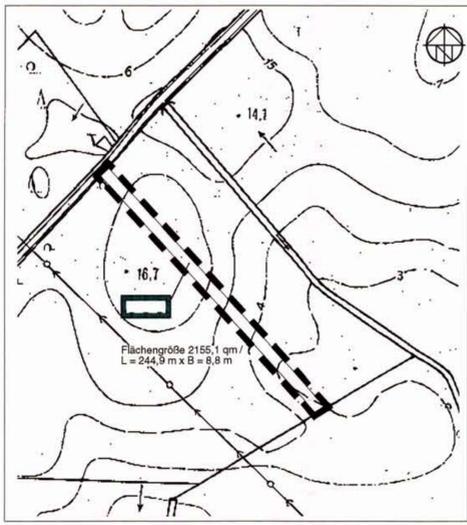
FÜR DAS GEBIET: ZWISCHEN PRIESTERWIESE, SCHMÜTZTEICH, NORDÖSTLICHE RANDBEBAUUNG DER HOHELUFSTASSE UND SÜDLICHE RANDBEBAUUNG DES WEIDENKAMPS

PLANZEICHNUNG TEIL A (Teilgebiet 1) M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132).



PLANZEICHNUNG TEIL A (Teilgebiet 2) M. 1 : 2500



WA 2
II 0,4
SD/
WD

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

0,2 Grundflächenzahl § 16 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

Bauweisen, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

offene Bauweise / nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
Baugrenzen § 23 BauNVO

Fläche für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB

Schule

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Parkfläche
Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerweg

Versorgungsfläche § 9 (1) 12 BauGB

Elektrizität / hier Trafostation

Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB

Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

Parkanlage

Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (1) + (4) LBO

SD Satteldach

WD Walmdach

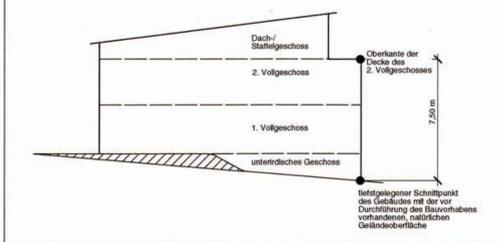
Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt

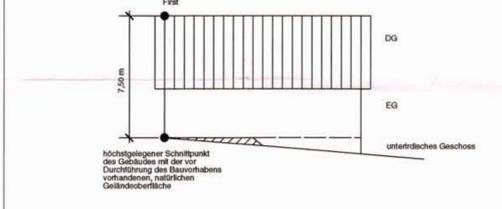
Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude
vorhandene Flurstücksgrenze
mögliche Baugrundstücksgrenze
Flurstücksnummer
Baum- und Gehölzbestand
Höhenzahl über NN
Böschungen
Vermaßung / alle Maße sind in Metern angegeben
Sichtdreieck

Skizze zu Textziffer 2.1 / Darstellung ohne Normcharakter / M. 1 : 200



Skizze zu Textziffer 2.2 / Darstellung ohne Normcharakter / M. 1 : 200



TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist bei der Errichtung eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen eine Höhe von 7,50 m als Höchstmaß zwischen dem tiefstgelegenen Schnittpunkt eines Gebäudes mit der vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche und der Oberkante der Decke über dem 2. Vollgeschoss zulässig (§ 16 BauNVO).

2.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist bei der Errichtung eines Gebäudes mit einem Vollgeschoss eine Firsthöhe von 7,50 m als Höchstmaß, gemessen an dem höchstgelegenen Schnittpunkt des Gebäudes mit der vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche, zulässig (§ 16 BauNVO).

3.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten werden Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO eingeschränkt:

Zulässig sind:

- Terrassen
- Nebengebäude mit Abstellräumen
- Anlagen und Einrichtungen für Müllsammelbehälter und für die Kompostierung von häuslichen, organischen Abfallstoffen
- Anlagen und Einrichtungen zum Spielen für Kinder
- Anlagen und Einrichtungen zum Wäschetrocknen
- Pergolen und Sicht- und Windschutzwände mit einer Höhe von höchstens 2,00 m und einer Länge von höchstens 4,00 m
- Abstellanlagen für Fahrräder

4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen höchstens vier Wohnungen zulässig. Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

5.1 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich", östlich des Flurstückes 40/27, sind in Abhängigkeit des konkreten Verlaufes der Fahrbahn mindestens 3 standortgerechte und heimische Laubbäume zu pflanzen.

5.2 Für anzupflanzende Bäume und Sträucher im Teilgebiet 1 sind nur standortgerechte und heimische Arten entsprechend der Artenliste des Grünordnerischen Fachbeitrages zu bepflanzen.

6.0 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB)

6.1 Die im Teilgebiet 2 festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich (Gemarkung Oldenburg i. H., Flur 7, Flurstück 12/4 (tlw.)) ist mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen entsprechend der Artenliste des Grünordnerischen Fachbeitrages zu bepflanzen (Neuanlage einer Waldfläche).

6.2 Die Maßnahme gemäß der Textziffer 6.1 dient dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffes in das Schutzgebiet "Boden".

7.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (1) + (4) LBO

7.1 Außenfassaden von Hauptgebäuden sind mit unglasiertem Sichtmauerwerk oder als nichtglänzende Putzfassade zu gestalten. Für südlich und westlich ausgerichtete Gebäudfassaden ist eine Verglasung mit nicht reflektierendem Glas zulässig. Verglaste Fassadenflächen müssen jedoch zu den seitlichen Gebäudekanten geschlossene Wandflächen von mindestens 0,50 m Breite haben.

7.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist bei der Errichtung eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen nur ein Staffelgeschoss mit Pultdach zulässig. Das Staffelgeschoss muss an mindestens zwei Gebäudeseiten um mindestens 2,00 m vom darunterliegenden Geschoss zurücktreten. Pultdächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von höchstens 12° und einer nichtreflektierenden Blecheindeckung in rot, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbönen zu gestalten.

7.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist bei der Errichtung eines Gebäudes mit einem Vollgeschoss nur ein gleichneigiges Dach mit First zulässig. Als First gilt auch die oberste Dachkante bei einem höherversetzten Firstanschluss der geneigten Dachflächen (abgestufter First). Geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen, unglasierten Dachsteinen oder mit einer nichtreflektierenden Blecheindeckung in gleichen Farbönen zu gestalten. Solarmodule sind zulässig.

7.4 Öffentliche Parkflächen und private Stellplätze mit ihren Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu gestalten. Eine topografisch bedingte wasserundurchlässige Gestaltung ist zulässig.

7.5 Einfriedungen von Baugrundstücken entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind als Hecken zu gestalten. Zäune entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn die Zäune, gesehen von der öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche, hinter den Hecken errichtet werden.

7.6 Auf dem Flurstück 40/27 darf die Höhe der Einfriedungen in einer Länge von 10,00 m parallel zur festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" 0,70 m nicht überschreiten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 18.12.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 13.01.2001 erfolgt.

2. Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.12.2000 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.03.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.02.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.03.2001 bis zum 30.04.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21.03.2001 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.07.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. 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 21.08.2001 bis zum 20.09.2001 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 11.08.2001 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oldenburg in Holstein, den 24.09.2001
Stad Oldenburg in Holstein
(Bürgermeister)

8. Die Stadtverordnetenvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, am 27.09.2001 als Satzung beschlossen die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Oldenburg in Holstein, den 28.09.2001
Stad Oldenburg in Holstein
(Bürgermeister)

9. Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig festgestellt.

Oldenburg in Holstein, den ...
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Oldenburg in Holstein, den 17.10.2001
Stad Oldenburg in Holstein
(Bürgermeister)

11. 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 ... ortsüblich bekannt gemacht 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 ... in Kraft getreten.

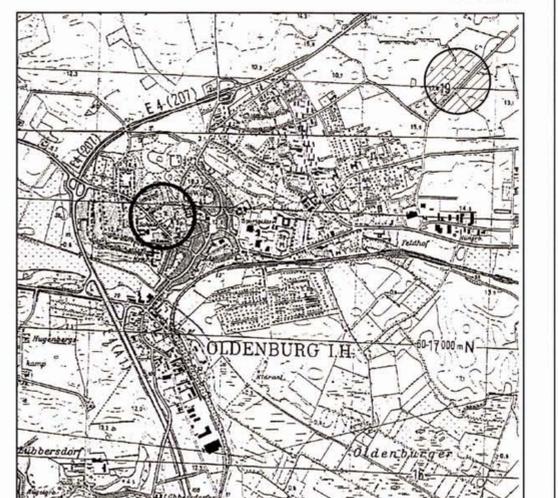
Oldenburg in Holstein, den 31.10.2001
Stad Oldenburg in Holstein
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Oldenburg i. H. für das Gebiet: zwischen Priesterwiese, Schmützteich, nordöstliche Randbebauung der Hohe Luftstrasse und südliche Randbebauung des Weidenkamps, bestehend aus der Planzeichnung Teil A (Teilgebiet 1 und 2) und dem Text Teil B erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1: 25.000



SATZUNG DER STADT OLDENBURG in HOLSTEIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11

FÜR DAS GEBIET:
ZWISCHEN PRIESTERWIESE, SCHMÜTZTEICH, NORDÖSTLICHE
RANDBEBAUUNG DER HOHELUFSTASSE UND SÜDLICHE
RANDBEBAUUNG DES WEIDENKAMPS

STAND:
SEPTEMBER 2001

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
BAUM EWERS DÖRNER GMBH
OLDENBURG I. H.