

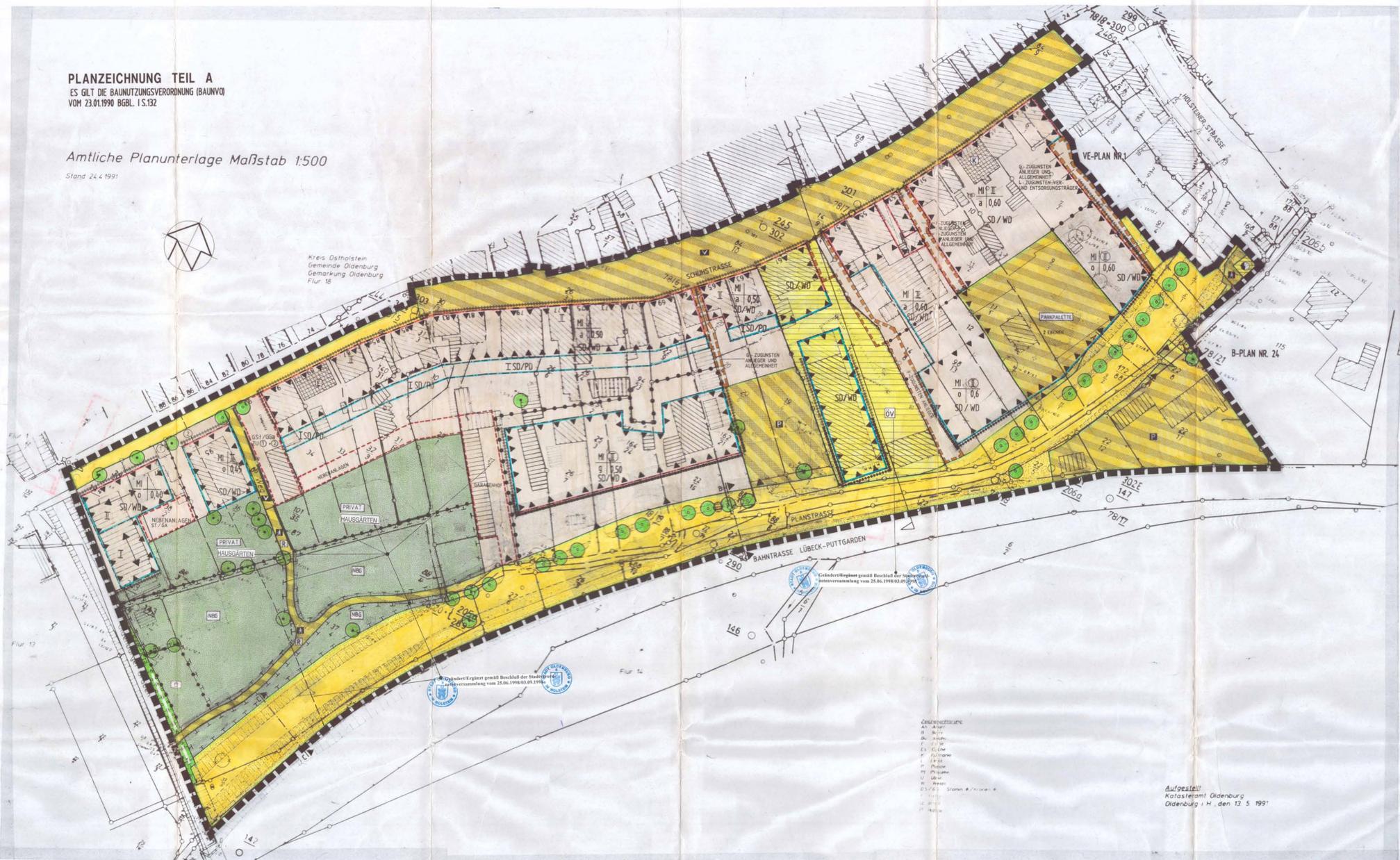
SATZUNG DER GEMEINDE OLDENBURG I.H ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31

PLANZEICHNUNG TEIL A ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) VOM 23.01.1990 BGBl. I S.132

Amtliche Planunterlage Maßstab 1:500

Stand 24.4.1997

Kreis Ostholstein
Gemeinde Oldenburg
Gemarkung Oldenburg
Flur 16



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 BauGB
M Mischgebiet § 6 BauNVO	St Stellplätze
	Ga Garagen
	Gg Gemeinschaftsgaragen
	Gst Gemeinschaftsstellplätze
Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB	Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
Grundflächenzahl § 16 BauNVO	Straßenverkehrsflächen
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO	Straßenbegrenzungslinie
Räumliche Zahl	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Zahl der Vollgeschosse zwingend § 16 BauNVO	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB	
O Offene Bauweise § 22 BauNVO	Flußübergangsbereich / Radweg
G Geschlossene Bauweise § 22 BauNVO	Öffentliche Parkplätze
a Abweichende Bauweise § 22 BauNVO	Verkehrsbenutzter Bereich
Baugrenze § 23 BauNVO	Ein- bzw. Ausfahrt
Baulinie § 23 BauNVO	

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB	Sonstige Planzeichen
Elektrizität	Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) 26 BauGB
Örtliche Vermittlungsstelle der Deutschen Telekom AG	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO, § 22 BauNVO, § 9 (1) 15 BauGB
Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB
Öffentliche Grünfläche / Spielplatz	Passiver Schallschutz
Naturliebhabere Grünfläche / Wiesentfläche	LPB III
Private Grünfläche / Hausgarten	LPB IV
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 25 BauGB	LPB V
Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a, b BauGB	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
Bäume anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a BauGB	G Gehrecht
Bäume zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB	F Fahrrecht
	L Leitungsrecht

Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO	Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB
SD Satteldach	Einfaches Kulturdenkmal gemäß § 1 (2) DSchG
WD Walmdach	Erhaltenswertes Gebäude
PD Pultdach	Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr mit Richtungspegel (Punktsicht)
Finstrichung	Gewässer- und Erhaltungsschutzstreifen gemäß § 14 NatSchG sowie Streifen, der städtebaulich und historisch Teil der Kulturlandschaft gemäß § 1 (2) S. 1 u. 2 DSchG ist

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
vorhandene Gebäude
künftig fortfallende Gebäude / Nebengebäude
vorhandene Flurstücksgrenzen
künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
vorgesehene Grundstücksgrenzen
Flurstücksbezeichnung
künftig fortfallende Bäume
Straßenbegleitgrün
Brücke
Trennung Baulinie / Baugrenze
Überdachung

TEXT TEIL B

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 1.1 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO)
- 1.2 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebieten ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO)
- 1.3 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebieten sind Spiel- und Automatenhallen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nicht zulässig (§ 1 (5-9) BauNVO)
- 2.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte abweichende Bauweise ist abweichend von der geschlossenen Bauweise dahingehend anzuwenden, daß die vorhandenen historischen Tragfassaden zu erhalten sind. Sind keine historischen Tragfassaden vorhanden, ist die Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten (§ 22 (4) BauNVO)
- 3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- Nebenanlagen (S. 2 § 14 (1) BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandsflächen nach Landrecht und in den nach § 9 (1) 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO)
- 4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25 BauGB)**
- 4.1 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche nach § 9 (1) 25 BauGB sind an der Uferböschung des Oldenburger Grabens abschrittweise Pflanzungen von Sträuchern, Feuchtholzarten und Schutzpflanzungen mit standortgerechten Arten durchzuführen.
- 4.2 Die in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen verursachen Eingriffe in den Naturhaushalt in den räumlichen Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 31 und 31.1 der Stadt Oldenburg i.H. gem. § 8a BImSchG.
- 4.3 Das von den Dächern und privaten, versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf Grundstücksflächen zu versickern. Ausnahmsweise kann eine Ableitung von überschüssigem Niederschlagswasser zugelassen werden.
- 4.4 Die festgesetzten Wege innerhalb der naturbelassenen Grünfläche / Wiesentfläche (hier: Fußgängerbereich / Radweg) sowie die öffentlichen Parkflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Für die öffentlichen Parkflächen sind auch Rasengittersteine zulässig. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig. Topographisch bedingte Ausnahmen können zugelassen werden.
- 5.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB)**
- 5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind passive Schutzmaßnahmen durchzuführen, die den Lärmpegelbereichen 3 bis 5 i.S.d. nach DIN 4109 folgende erforderliche, resultierende Schalleistungspegel für Außenbereiche zuordnen:
- | Lärm-pegelbereich | Mäßig-pegelbereich | Außenbereich | Bürobereich |
|-------------------|--------------------|--------------|-------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 67 bis 69 | 67 bis 69 | 67 bis 69 | 67 bis 69 |
| 70 bis 72 | 70 bis 72 | 70 bis 72 | 70 bis 72 |
| 73 bis 75 | 73 bis 75 | 73 bis 75 | 73 bis 75 |
- 5.2 An den baulich nicht geschlossenen Gebäudeseiten der festgesetzten Parkpalette sind bauliche oder technische Vorkehrungen zu treffen, die bewirken, daß keine Lärmmissionen ausgehen, die am Gebäudestand des Parkpalettenbaugrundstückes einen Flächenpegel von A-Schalleistungspegel von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts überschreiten.
- 6.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)**
- 6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche nach § 9 (1) 25 BauGB entlang des Oldenburger Grabens sind mindestens Laubbäume in Reihe zu pflanzen. Zulässig sind: Silber-Pappel, Pyramiden-Pappel oder Silber-Weide
- 6.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (hier: in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Straßenbegleitgrün an der Planpalette) ist in den Pflanzbereichen eine flächige Bepflanzung aus standortgerechten, hochwachsenden Laubbäumen durchzuführen. Je 2 qm eine Pflanze zu pflanzen
- 6.3 Innerhalb der festgesetzten naturbelassenen Grünfläche / Wiesentfläche (je angefangene 400 qm ein mittel- oder großkröniger Baum und je angefangene 10 qm ein mittel- oder hochwachsender Strauch standortgerechter und 1-jähriger Arten zu pflanzen. Die Bäume sind in Gruppen von 3 bis 4 Bäumen oder als Solitäräume zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von 4 bis 6 Sträuchern zu pflanzen.
- 6.4 Einzelbäume, die im Zuge der Straßenbaumaßnahme gefällt werden, sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu ersetzen, in dem pro begonnene 0,50 m Stammumfang des zu fällenden Baumes (gemessen in 1 m Höhe vom Erdboden) ein einheimischer und standortgerechter Laubbäum zu pflanzen ist. Als Pflanzqualität ist mindest zu verwenden: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang.
- 6.5 Auf den öffentlichen Parkflächen sind jeweils für 4 bis 6 Parkplätze ein standortgerechter, großkröniger Baum zu pflanzen. Die öffentlichen Parkflächen sind in Form eines mindestens 3,00 m breiten Pflanzstreifens mit standortgerechten, dichtwachsenden Gebösch zu umplanzen.
- 6.6 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Parkpalette ist in geeigneten Bereichen mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- 6.7 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind als standortgerechte, großkrönige Laubbäume zu pflanzen für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume entlang der Planpalette (Straßenbäume) sind Eschen zulässig.
- 6.8 Für eingangene Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 7.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO)**
- 1.1 Im Rahmen einer Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand hat eine Zerstübelung (Fassadengliederung) und entsprechende Dachflächengestaltung, die mindestens 15,00 m vertikalfachbezogener Gebäudefläche zu erfüllen.
- 1.2 Die Außenfassaden von Haupt- und Nebengebäuden sowie von Garagen sind mit rotem Sichtmauerwerk oder ungemauertem Feinsputz zu gestalten. Garagen und Nebengebäude können auch in Holzkonstruktion gestaltet werden.
- 1.3 Überdachte Stellplätze sind in Holzkonstruktion zu gestalten.
- 1.4 Treppeln sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Gebäudesockel dürfen in der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite höchstens eine Höhe von 0,50 m aufweisen.
- 1.5 Sattel- und Walmdächer sind gleichgeneigt mit einer Dachneigung von 30°-45° zu gestalten.

- 7.6 Dachneigungen von geneigten Dächern sind mit einem oder schiefen Dachneigungen ungenügend, s-förmigen Dächern sind zu gestalten.
- 7.7 Dachflächen sind als Einzelgebäude mit max. 2,50 m Breite und mind. 0,8 m Abstand zu gestalten. Die Breite aller Garagen mit einer Dachfläche darf nicht größer sein, als die Hälfte der jeweiligen Dachfläche.
- 7.8 Entfernungen von Grundflächen einseitig öffentlicher Verkehrsflächen sind als Laubfläche, Ziegelmatten oder Herkules zu gestalten. Laubbäume sind Zugelassen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Drahtgitter sind nur in Verbindung mit Laubbäumen zulässig, wenn ein gleichmäßig anwachsendes öffentliches Verkehrsfläche, bei dem angedeutet werden und diese nicht übergrün.
- 7.9 Schutzdächer auf den Grundstücksflächen sind in Holzkonstruktion zu gestalten. Sie dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.
- 7.10 Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Garagenzufahrten sind mit wasserundurchlässigen Materialien oder mit Rasengittersteinen oder mit großformatigen Steinplatten (mindestens 30 % Fugenanteil) ohne Fugenrücken zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig. Topographisch bedingte Ausnahmen können zugelassen werden.
- 7.11 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 8. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)**
- Eine maximale zulässige Bauhöhe von 22 m über N.N. darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindungen nicht überschritten werden.
- VERFAHRENSVERMERKE**
1. Aufgabebereich des Auftragsbereiches der Stadtverordnetenversammlung vom 02.10.1997. Der Auftraggeber ist die Stadt Oldenburg i.H. am 30.06.1997.
- Oldenburg i.H. den 30.12.1997. Siegel (Bürgermeister)
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.03.1997 durchgeführt worden.
- Oldenburg i.H. den 30.12.1997. Siegel (Bürgermeister)
3. Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.07.1997 zur Angabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Oldenburg i.H. den 30.12.1997. Siegel (Bürgermeister)
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.06.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Oldenburg i.H. den 30.12.1997. Siegel (Bürgermeister)
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.07.1997 bis zum 22.08.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit an der Planpalette im Rathaus Oldenburg i.H. entgegenzunehmen sind, bekannt gegeben worden. Lübecker Nachrichten am 15.07.1997 sind auch bereitgestellt worden.
- Oldenburg i.H. den 30.12.1997. Siegel (Bürgermeister)
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgezeichneten Aufgaben und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.10.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Oldenburg i.H. den 30.12.1997. Siegel (Bürgermeister)
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.12.1997 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Festlegung der Bebauungspläne wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 02.12.1997 gefaßt.
- Oldenburg i.H. den 30.12.1997. Siegel (Bürgermeister)
8. Die Satzung ist am 05.01.1998 in Kraft getreten.
- Oldenburg i.H. den 05.01.1998. Siegel (Bürgermeister)
9. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 12.02.1998 dem Landrat des Kreises Ostholstein zur Verfügung gestellt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 10.11.1998 Az. 81-13-23 erklärt, daß B31-876sm die geltend gemachten Rechtsverhältnisse beruhen werden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.
- Oldenburg i.H. den 16.11.1998. Siegel (Bürgermeister)
10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit genehmigt.
- Oldenburg i.H. den 16.11.1998. Siegel (Bürgermeister)

11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, die Genehmigung gemäß § 50 Abs. 4 LBO sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden zur Einsichtnahme bereit zu halten ist, sind am 20.11.1998 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vorkaufsrechte und Formvorschriften von Maßstab der Anzeigungsverfahren auf die Hochbauten (§ 2 BauGB) und weiter auf Maßstab und Entsch. von Erschließungsanlagen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Hochbauten des § 4 Abs. 1 Satz 1 LBO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit am 21.11.1998 in Kraft getreten.

Oldenburg i.H. den 23.11.1998. Siegel (Bürgermeister)

PRAAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVBl. Sch.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 02.12.1997/25.06.1998 u. nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB und Genehmigung gemäß § 92 Absatz 4 LBO durch den Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 für das Gebiet zwischen Schuhstraße, Holsteiner Straße, Bahndamm und Oldenburger Graben, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



Legende:

- B = BANKETT
- Gd = KOMBINATIONEN GEB. UND RADWEG
- PF = PFLANZSTREIFEN
- F = FAHRBAHN
- SG = STRASSENSTREIFEN
- M = MULDE
- Bc = BOSCHUNG

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 S. 1 u. m. § 13 Abs. 1 S. 2 BauGB durchgeführt.

Oldenburg i.H. den 30.10.1998. Siegel (Bürgermeister)



SATZUNG DER STADT OLDENBURG I.H. ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31

FÜR DAS GEBIET: ZWISCHEN SCHUHSTRASSE, HOLSTEINER STRASSE, BAHNDAMM UND OLDENBURGER GRABEN

Dieser Plan ist Grundlage der Verfügung vom 09.05.98 Az. 81-13-23 B31-876sm des Kreises Ostholstein vom 10.11.1998 zur Genehmigung der Bebauungsplanung.

Oldenburg i.H. den 16.11.1998. Siegel (Bürgermeister)

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

STAND : DEZEMBER 1997