

SATZUNG DER STADT OLDENBURG I.H. ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31.1

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1:500
(ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) VOM 23.01.1990 BGBl. I S.132)



Amtlicher Lageplan		Maßstab 1:500	
Gemarkung	Oldenburg i.H.	Vermessungsbüro	
Flur	13	Dipl.-Ing. Detlef Ruwaldt	
Flurstück	versch.	Offentl. best. Verm. Ing.	
Gesch.-Nr.	94341	Göhler Straße 21	
Datum	12.05.1995	23758 Oldenburg in Holstein	

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

<p>Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB</p> <p>MI Mischgebiete § 6 BauNVO</p> <p>Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB</p> <p>Dezimalzahl Grundflächenzahl § 16 BauNVO</p> <p>Römische Zahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB</p> <p>o Offene Bauweise § 22 BauNVO</p> <p>a Abweichende Bauweise § 22 BauNVO</p> <p>Baulinien § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenzen § 23 BauNVO</p> <p>Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB</p> <p>St Stellplätze</p> <p>Ga Garagen</p> <p>M Müllbehälterstandplatz</p> <p>Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB</p> <p>Straßenverkehrsfläche</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>V Verkehrsberuhigter Bereich</p> <p>A/R Fußgängerbereich / Radweg</p> <p>P Öffentliche Parkfläche</p>	<p>Versorgungsanlage § 9 (1) 12 BauGB</p> <p>Elektrizität</p> <p>Öffentliche und private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB</p> <p>PRA Privates Abschirmungsgrün</p> <p>Öffentliche Grünfläche / Parkanlage</p> <p>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB</p> <p>Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a, b BauGB</p> <p>Bäume, anzupflanzende § 9 (1) 25 a BauGB</p> <p>Bäume, zu erhaltende § 9 (1) 25 b BauGB</p> <p>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a BauGB</p> <p>Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 b BauGB</p> <p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Flächen für Aufschüttungen, soweit eine Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist § 9 (1) 26 BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</p> <p>Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB</p> <p>Passiver Schallschutz</p> <p>i.V.m. Lärmpegelbereich 3</p> <p>i.V.m. Lärmpegelbereich 4</p> <p>i.V.m. Lärmpegelbereich 5</p>	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsweg zu belastende Fläche § 9 (1) 21 BauGB</p> <p>Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 (4) LBO</p> <p>SD Satteldach</p> <p>WD Walmdach</p> <p>ZD Zeltdach</p> <p>PD Pultdach</p> <p>Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB</p> <p>K Einfache Kulturdenkmale gemäß § 1 (2) DSchG sowie - und Erhaltungsschutzstreifen gemäß § 14 NatSchG sowie - und Erhaltungsschutzstreifen gemäß § 14 NatSchG ist der Kulturlandschaft gemäß § 1 (2) S. 1 u. 2 DSchG ist</p> <p>DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</p> <p>Vorhandene Gebäude / Nebengebäude</p> <p>Künftig fortfallende Gebäude / Nebengebäude</p> <p>Vorhandene Flurstücksgrenzen</p> <p>Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen</p> <p>Flurstücksbezeichnung</p> <p>Künftig fortfallende Bäume</p> <p>Straßenbegleitgrün / Mulde</p> <p>Brücke</p> <p>Trennung Baulinie / Baugrenze</p> <p>Bezeichnung von möglichen Baugrundstücken</p> <p>Sichtdreiecke / von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, ständig freizuhaltend</p>
--	---	--

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 Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nicht zulässig (§ 1 (5-9) BauNVO).

2.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte abweichende Bauweise gilt eine einseitige Grenzbebauung oder eine Unterschreitung der Abstandfläche nach Landesrecht analog der Bestandsbebauung.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

4.1 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche nach § 9 (1) 20 BauGB ist der Oldenburger Graben zu enttönen und als offenes Gewässerbiosphäre zu entwickeln. An der Uferböschung sind abschnittsweise 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 sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die durch die Erschließungsmaßnahmen (Planstraße) verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt in den räumlichen Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 31 und 31.1 der Stadt Oldenburg i.H. gem. § 8 a BNatSchG.

4.3 Das von den Dächern und privaten, versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Ausnahmsweise kann eine Ableitung von überschüssigen Niederschlagswasser zugelassen werden.

4.4 Der festgesetzte Weg entlang des Oldenburger Grabens ist mit wasser-durchlässigen Materialien zu befestigen. Topographisch bedingte Ausnahmen können zugelassen werden.

5.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Den Lärmpegelbereichen 3 bis 5 sind nach DIN 4109 folgende erforderliche, resultierende Schalldämm-Maße für Außenbauteile zuzuordnen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungs- und Aufenthaltsräume in Betriebsunternehmungen u. a.	Bürosräume u. a.
		in dB	in dB
3	61 bis 65	35	30
4	66 bis 70	40	35
5	71 bis 75	45	40

Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen, sind mit den Lärmpegelbereichen entsprechenden, schalldämmenden Lüftungen zu versehen.

6.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)

6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche nach § 9 (1) 25 a BauGB zwischen dem Oldenburger Graben und dem grabenparallelen Fußgängerbereich / Radweg sind mindestens 6 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) dargestellten Straßenbegleitgrün an der Planstraße) ist in den Böschungsbereichen eine flächige Bepflanzung aus standortgerechten, niedrigwüchsigen Laubgehölzen durchzuführen. Je 2 qm ist eine Pflanze zu pflanzen.

6.3 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten privaten Grünflächen (privates Abschirmungsgrün) ist eine heckartige Gehölzpflanzung durchzuführen. Es sind standortgerechte Laubgehölze und Kleinröhrlaubbäume zulässig. Je 2 qm ist eine Pflanze zu pflanzen.

6.4 Einzelbäume, die im Zuge der Straßenbaumaßnahme gefällt werden, sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang des Oldenburger Grabens zu ersetzen, in dem pro begonnene 0,50 m Stammumfang des zu fällenden Baumes (gemessen in 1,00 m Höhe vom Erdboden) ein einheimischer und standortgerechter Laubbau zu pflanzen ist.

6.5 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind als standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen.

6.6 Für eingegangene Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

7.1 Im Rahmen einer Bebauung mit einer über 15,00 m verkehrsfächenbezogenen Bebauungsbreite hat eine Zäsurbildung (Fassadengliederung und entsprechende Dachflächengestaltung) zu erfolgen.

7.2 Die Außenfassaden von Haupt- und Nebengebäuden sowie von Garagen sind mit rotem Sichtmauerwerk oder ungemauertem Feinputz zu gestalten. Garagen und Nebengebäude können auch in Holzkonstruktion gestaltet werden.

7.3 Überdachte Stellplätze sind in Holzkonstruktion zu gestalten.

7.4 Dämpel sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Gebäudesockel dürfen an der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite höchstens eine Höhe von 0,50 m aufweisen.

7.5 Sattel- und Walmdächer sind gleichenermaßen mit einer Dachneigung von 35° - 48° zu gestalten. Dieses gilt nicht für Dächer von Gebäuden auf den möglichen Bebauungsgrundstücken 1,2 und 3.

7.6 Dachneigungen von geneigten Dächern sind mit roten oder anthrazitfarbenen, unglasierten, s-förmigen Dachsteinen zu gestalten.

7.7 Dachgauben sind als Einzelgauben mit max. 2,00 m Breite und mind. 0,8 m Abstand zu gestalten. Die Breite aller Gauben in einer Dachfläche darf nicht größer sein, als die Hälfte der jeweiligen Dachflächenbreite.

7.8 Einfriedungen von Grundstücken entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Latenzäune, Ziegelmauern oder Hecken zu gestalten. Latenzäune und Ziegelmauern dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn diese angebracht werden und diese nicht überragen.

7.9 Schutzwände auf den Grundstücksflächen sind in Holzkonstruktion zu gestalten. Sie dürfen eine Höhe von 2,00 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 großflügeligem Steinpflaster (mindestens 30 % Fuganteil) ohne Fugenverbund zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig. Topographisch bedingte Ausnahmen können zugelassen werden.

7.11 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

7.12 Auf den möglichen Baugrundstücken 2 und 3 darf parallel zum Bruchweg ein mindestens 5,00 m breiter Flächenstreifen nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden. Der Flächenstreifen ist, bis auf notwendige Grundstückszufahrten und -zuwegungen, gärtnerisch zu gestalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgefordert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 09.09.1993 (die ursprüngliche Bauentwurf des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den L.Übercker. Nachrichten am 25.11.1993 erfolgt.

Oldenburg, i.H. den 06.04.1998 Siegel Hoffmann (Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.03.1997 durchgeführt worden.

Oldenburg, i.H. den 06.04.1998 Siegel Hoffmann (Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.07.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oldenburg, i.H. den 06.04.1998 Siegel Hoffmann (Bürgermeister)

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.06.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Oldenburg, i.H. den 06.04.1998 Siegel Hoffmann (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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in den L.Übercker. Nachrichten am 15.07.1997, öffentlich bekannt gemacht worden.

Oldenburg, i.H. den 06.04.1998 Siegel Hoffmann (Bürgermeister)

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.12.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oldenburg, i.H. den 06.04.1998 Siegel Hoffmann (Bürgermeister)

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

Oldenburg, i.H. den 06.04.1998 Siegel Hoffmann (Bürgermeister)

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.12.1997* von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 02.12.1997* gefügigt.

* u. 03.09.1998

Oldenburg, i.H. den 06.04.1998 Siegel Hoffmann (Bürgermeister)

9. Der katastermäßige Bestand am 14.04.98 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg, am 14.05.1998 Siegel Hoffmann (Bürgermeister)

10. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 18.05.1998 dem Landrat des Kreises Ostholstein angezeigt worden. B 31.1 - 89/95m Dieser hat mit Verfügung vom 24.07.1998 - Az 61-1-3-33-33 erklärt, daß:

- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht,
- die geltend gemachten Rechtsverordnungen beibehalten worden sind.

Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Oldenburg, i.H. den 22.10.1998 Siegel Hoffmann (Bürgermeister)

11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Oldenburg, i.H. den 22.10.1998 Siegel Hoffmann (Bürgermeister)

12. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, die Genehmigung gemäß § 92 Abs. 4 LBO, 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 31.10.1998 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entfallen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit Wirkung am 01.11.1998 in Kraft getreten.

Oldenburg, i.H. den 02.11.1998 Siegel Hoffmann (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVOLB. Sch.-H. S. 321), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 02.12.1997/03.09.1998 und 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. 31.1 für das Gebiet zwischen Oldenburger Graben, Schuhstraße, Bahnhofstraße und Bahndamm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

STRASSENPROFILE M. 1:200
(DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER)

SCHNITT A - A (PLANSTRASSE)

B ₁	G _R	B ₁	MU	B ₀	B ₁	F	B ₁	B ₀	MU
0,75	2,50	0,75	2,00	6,00	0,75	6,50	0,75	6,75	2,00
28,75									

SCHNITT B - B (PLANSTRASSE)

B ₀	B ₁	G _R	F	B ₁	B ₀	MU
5,75	0,75	2,75	9,50	0,75	4,00	2,00
25,50						

SCHNITT C - C (BRUCHWEG)

M
5,50

ALLE ANGABEN IN METERN

Gesehen und weitergereicht
Eutin, den 24.7.98
KREIS OSTHOLSTEIN
Landrat
Amt für Planung und
Nachhaltige Entwicklung

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:25.000

SATZUNG DER STADT OLDENBURG I.H. ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31.1

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN OLDENBURGER GRABEN, SCHUHSTRASSE, BAHNHOFSTRASSE UND BAHNDAMM

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
BAUM EWERS GRUNDMANN GMBH
OLDENBURG I.H.
STAND : DEZEMBER 1997