

# SATZUNG DER STADT OLDENBURG IN HOLSTEIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34.3 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DEM GIDDENDORFER WEG, ÖSTLICHER RANDBEBAUUNG DER KOLBERGER STRASSE UND WESTLICHER RANDBEBAUUNG DES WEISSDORNWEGES

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) 1997 sowie nach § 92 Abs.4 der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 30.03.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.3 der Stadt Oldenburg für das Gebiet zwischen dem Giddendorfer Weg, östlicher Randbebauung der Kolberger Straße und westlicher Randbebauung des Weißdornweges, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B- erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990/1993

## PLANZEICHNUNG -TEIL A-



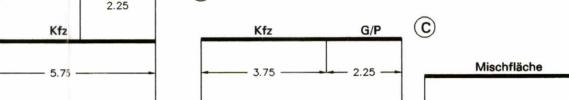
### PLANZEICHEN nach der PlanzV90

#### I. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs.7 des Baugesetzbuches -BauGB-
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 -BauNVO-, §§ 1 bis 11 BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
  - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2. Misch der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,25 Grundflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - offene Bauweise
  - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
  - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - öffentliche Parkfläche
  - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
  - Einfahrt
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
  - öffentliche Grünflächen
  - private Grünflächen
  - Parkanlage
  - Spielplatz
  - Verkehrsgrün
  - Hausgarten
- 10. Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
  - Wasserflächen
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)
  - Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchst. a) BauGB)
  - Anpflanzungen von Einzelbäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchst.a) BauGB)
  - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchst.b) BauGB)
  - Umgrenzungen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

#### II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlage
- Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorh. Grundstücksgrenze
- Sichtflächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Flächenbezeichnung
- Mülltonnenstellplatz



## TEXT -TEIL B-

### Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei begrenzt.
- 1.2 Mindestgröße der Baugrundstücke
 

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für Einzelhäuser auf 600 m<sup>2</sup> für Doppel- und Kettenhäuser auf 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 1.3 Ausschluss von Nutzungen
 

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 unter Nr. 2 sowie 4 und 5 BauNVO genannten Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
2. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtflächen) sind jegliche bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen über 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen sind Straßenbäume.
3. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
  - 3.1 Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen, die gem. § 6 Abs. 11 LBO in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kleinkinderspielflächen, Abstellanlagen für Fahrräder ohne Überdachung, Pergolen und Terrassen.
  - 3.2 Abstellräume sind nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder einer Garage in den Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen zulässig. Sie dürfen eine Grundfläche von 16 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - 3.3 Lagerbehälter (z. B. Gas) dürfen nur unterirdisch angelegt werden.
4. Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
 

Aufschüttungen von mehr als 1 m sind nicht zulässig.
5. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bis zu 0,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen. Die Geländeoberfläche ist der geometrische Schwerpunkt aller Eckpunkte des jeweiligen Baugrundstückes. Die Firsthöhe darf maximal 8 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden betragen.
6. Äußere Gestaltung (§ 92 Abs. 1 und 4 LBO)
  - 6.1 Innerhalb eines Grundstückes ist die Gestaltung der baulichen Anlagen einheitlich durchzuführen. Nebenanlagen und Garagen, mit Ausnahme der Dachform, sind in der äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Ausgenommen sind überdachte Stellplätze.
  - 6.2 Gebäudefronten, die breiter oder länger als 15 m sind, müssen in Gebäudeabschnitte gegliedert werden. Die Gliederung hat in Fassaden- und Dachversprüngen zu erfolgen.
  - 6.3 Als Wandmaterial sind Blech und glänzende Fassaden ausgeschlossen (Ausnahme: Glas).
  7. Dachgestaltung (§ 92 Abs. 1 und 4 LBO)
    - 7.1 Die Gebäude sind entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung mit geeigneten Dächern zu versehen.
    - 7.2 Garagen und Nebengebäude können mit Flachdach ausgeführt werden.
    - 7.3 Dachdeckungen sind in roten bis rotbraunen Materialien zulässig. Für geneigte Dächer sind Eindeckungen aus Wellplatten, Pappen und Folien sowie Metalleindeckungen ausgeschlossen. Sonnenkollektoren sind zugelassen.
    - 7.4 Flachdächer müssen mit einem waagerechten Ortgang versehen werden.
    - 7.5 Drempele sind nur bis 0,60 m, gemessen von Fußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Gebäudeaußenwand und Dachhaut, statthaft.
    - 7.6 Dachgauben und Loggien sind nur bis 4 m Länge zulässig. Sie müssen mindestens 2 m vom Ortgang entfernt sein.
  8. Einfriedigungen (§ 92 Abs. 1 und 4 LBO)
 

Einfriedigungen der Baugrundstücke im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind nur als Laubholzhecken mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Zusätzliche Zäune, die die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten dürfen, müssen der privaten Grundstücksfläche zugewandt sein und sind nur aus Drahtgeflecht zulässig (Kinder- und Tiersicherung).
9. Grünordnerische Festsetzung
  - 9.1 Die Flächen mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ganzflächig mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Bewuchs ist auf Dauer zu erhalten. (§ 9 Abs.1 Nr.25a) BauGB)
  - 9.2 Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind mit durchlässiger Oberfläche (Öko- oder Sickerpflaster o.a.) oder als wassergebundene Fläche herzustellen (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB).
  - 9.3 Zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen ist auf jedem Privatgrundstück je angefangene 75 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstgehölz zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestens einer muß zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gepflanzt werden. (§ 9 Abs.1 Nr.25a) BauGB)

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 17.03.98. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 12.05.98 erfolgt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 30.03.99 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Oldenburg i. H., den 22.01.99

Oldenburg i. H., den 30.06.1999

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) 1 BauGB ist am 07.07.98 durchgeführt worden.

Der katastermäßige Bestand am 28.6.1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurde als richtig bescheinigt.

Oldenburg i. H., den 22.01.99

Kiel, den 28.06.1999

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.08.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 34.3 am 30.03.99 beschlossen und die Begründung durch (elektronischen) Beschluß gebilligt.

Oldenburg i. H., den 22.01.99

Oldenburg i. H., den 30.06.1999

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.12.98 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.3 mit Begründung zur Auslegung bestimmt.

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

Oldenburg i. H., den 22.01.99

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.2.99 bis zum 19.3.99 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 5.2.99 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oldenburg i. H., den 30.06.1999

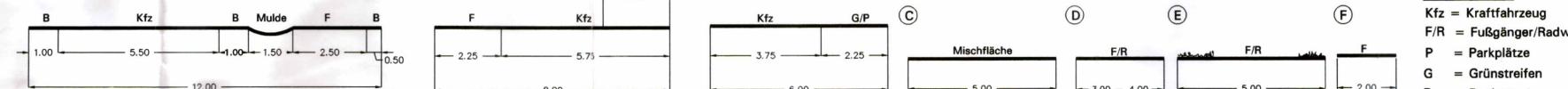
Oldenburg i. H., den 14.07.1999

# BEBAUUNGSPLAN NR. 34.3 DER STADT OLDENBURG i.H.



M. 1 : 1000

Aufgestellt : Katasteramt Oldenburg  
Oldenburg i. H., den 21.4.1998



VORENTWURF

3 (1) BauGB

4 BauGB

3(2) BauGB

SATZUNG

06.08.1998 / 10.12.1998 / 26.04.99

LANDGESELLSCHAFT SCHLESWIG-HOLSTEIN

FABRIKSTR. 7  
24103 KIEL  
TEL. 0431/9796-02