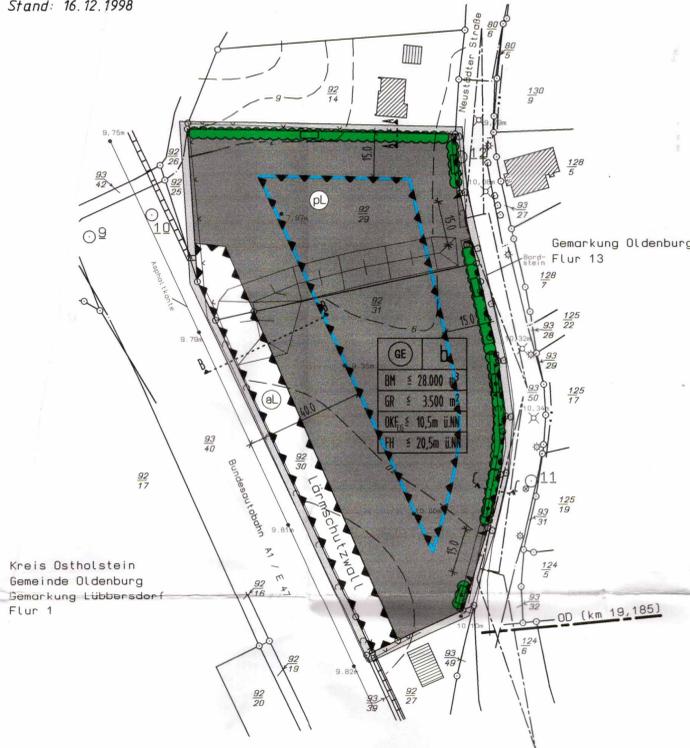


TEIL A - PLANZEICHNUNG

Amfliche Planunterlage M. 1:1000  
Stand: 16.12.1998



Kreis Ostholstein  
Gemeinde Oldenburg  
Gemarkung Lübbensdorf  
Flur 1

Aufgestellt: Katasteramt Oldenburg  
Oldenburg i. H., den 21.12.1998

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

<b>GE</b>	Gewerbegebiete § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO
BM	Baumasse als Höchstmaß § 48 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO
GR	Grundfläche als Höchstmaß § 48 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO
OKF <sub>EG</sub>	Oberkante Erdgeschoßfußboden als Höchstmaß § 48 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO
FH	Firsthöhe als Höchstmaß § 48 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO
b	Besondere Bauweise (vergl. Teil B, Ziffer 3) § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO
	Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO
	Einfahrtsbereich § 9 (1) Nr. 3 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) Nr. 3 BauGB
	Anpflanzen: sonstige Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB
	Erhaltung: Bäume § 9 (1) Nr. 25 BauGB
	Erhaltung: sonstige Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB
	Vorkehrungen zum passiven Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (vgl. Teil B, Ziffer 7) § 9 (1) Nr. 24 u. 30 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes § 9 (1) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

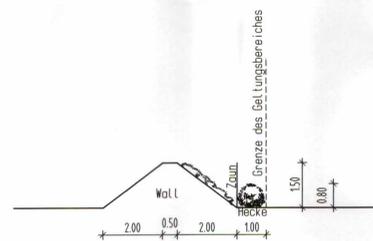
	Vorkehrungen zum aktiven Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (vgl. Teil B, Ziffer 7) § 9 (1) Nr. 24 u. 30 BauGB
	geplante Lärmschutzwand
	Ortsdurchfahrtsgrenze

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

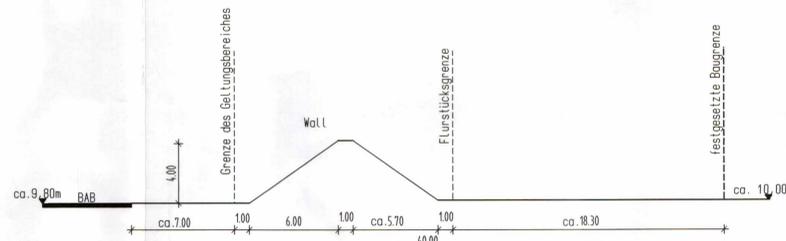
	vorhandene Gemarkungsgrenze
	vorhandene Flurstücksgrenze
	vorhandene Flurstücksbezeichnung
	vorhandene bauliche Anlage
	bewachsener Erdwall
	Hydrant
	Laterne
	Höhenlinie (bezogen auf NN)
	Höhenangabe (bezogen auf NN)
	Zaun
	Hecke
	Sichtdreiecke

HINWEIS

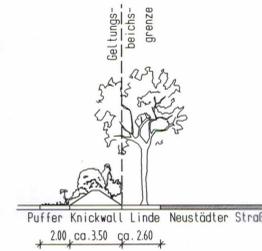
	eingemessener Kanaldeckel (bezogen auf NN)
--	---



PROFIL A M. 1:100  
Wall zum Flurstück 92/14



PROFIL B M. 1:200  
Lärmschutzwand entlang der Bundesautobahn



PROFIL C M. 1:200  
Knick Neustädter Straße

TEIL B - TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO]

11. In dem in der Planzeichnung festgesetzten GE-Gebiet sind nur Betriebe zulässig, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/qm tags und 45 dB(A)/qm nachts nicht überschreiten.

12. In dem in der Planzeichnung festgesetzten GE-Gebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

13. In dem in der Planzeichnung festgesetzten GE-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Einzelhandel ist in Verbindung mit Handwerksbetrieben nur zum Vertrieb branchenüblicher Produkte und in Verbindung mit sonstigen Gewerbebetrieben nur zum Vertrieb eigener Fertigungsprodukte zulässig.

2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG  
[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 (4) BauNVO]

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 4.500 qm überschritten werden.

3. BAUWEISE  
[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO]

Für das Gewerbegebiet ist als besondere Bauweise festgesetzt, daß die Länge der parallel zur BAB angeordneten Hausform auch 50 m überschreiten darf.

4. GRUNDORDNERISCHE FESTSETZUNGEN  
[§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]

4.1 Der Knickwall entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist als Ausgleich für die zugunsten der Zufahrten vorzunehmenden Eingriffe in den Knick bis auf die erforderlichen Zufahrtsbereiche fachgerecht wiederherzustellen und dauerhaft zu erhalten. Entlang des Knickfußes ist auf der westlichen Seite ein 2 m breiter Knickschutzbereich als Puffer freizuhalten und mit einer dem Standort angepaßten Rasensaatgutmischung mit Kräuteranteil anzulegen.

4.2 Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist zur Abschirmung ein Wall mit einer Scheitelhöhe von mindestens 1,5 m anzulegen und die Anpflanzung einer mindestens 0,80 m hohen Hecke aus heimischen Gehölzen vorzunehmen.

4.3 Für den vorhandenen, als Wall aufgeschobenen Boden ist, sofern dieser nicht innerhalb des Plangebietes wiederverwendet werden kann, ein Abtransport und eine seinem Schutzzweck entsprechende Verwendung gemäß § 202 BauGB außerhalb des Plangebietes vorzusehen.

4.4 Pro angelegener 1.000 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, ortstypischer Laubbaum zu pflanzen, der auch ein Obstbaum sein kann.

4.5 Mindestens 2.000 qm der für Parkplätze und Stellplätze mit ihren Zufahrten benötigten Flächen sollen mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden, das zumindest teilweise die Aufnahme des Niederschlagswassers im Untergrund zuläßt. Mögliche Befestigungsarten sind Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit 30 % Fugenanteil.

4.6 Auf Stell- und Parkplätzen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln für jeweils vier Stellplätze ein standortgerechter, ortstypischer Laubbaum zu pflanzen. Im Bereich zwischen dem geplanten Gebäude und dem Knick entlang der Neustädter Straße kann das Pflanzgebot auf einen Laubbaum je sechs Stell-/Parkplätze reduziert werden. Der Wurzelbereich der Bäume darf in einer Fläche von mindestens 7 qm nicht befestigt werden und ist als Vegetationsfläche anzulegen.

5. FLÄCHEN UND ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN  
[§ 9 (1) Nr. 24 u. 6 BauGB]

Für oberhalb des Erdgeschosses vorgesehene Büro- und Aufenthaltsräume sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Sofern Büro- und Aufenthaltsräume im oberen Geschöß vorgesehen werden, ist auf den der BAB zugewandten Seiten gemäß der DIN 4109 ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von 35 dB(A) einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S(W+F) zur Grundfläche des Raumes S(G) nach Tabelle 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erhöhen oder zu mindern. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990, -IV850a-516.533.1f-, Anzbl. Schl.-H. 1990, Nr. 48/49, S. 666) zu führen.

Falls der in das Gebäude eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen an Büroräume und ähnliches gestellt.

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Lärmschutzwand soll in einer Höhe von 4,00 m über der Straßenoberkante der BAB errichtet werden.

7. HINWEIS

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

SATZUNG

der Stadt Oldenburg in Holstein  
über den Bebauungsplan Nr. 35

Für das Gebiet zwischen Neustädter Straße, BAB A1 und der südlichen Grenze des Wohngrundstückes Neustädter Straße 24

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 29.06.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 für das Gebiet zwischen Neustädter Straße, BAB A1 und der südlichen Grenze des Wohngrundstückes Neustädter Straße 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 30.12.1998 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 12.01.1999 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.04.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.03.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.04. bis einschließlich 21.05.1999 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13.04.1999 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

Oldenburg in Holstein, den 20.08.1999 Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 16.12.1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg in Holstein, den 27.8.1999 Leiter des Katasteramtes

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.06.1999 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.06.1999 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Oldenburg in Holstein, den 20.08.1999 Bürgermeister

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

Oldenburg in Holstein, den 30.08.1999 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 07.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 08.09.1999 Kraft getreten.

Oldenburg in Holstein, den 08.09.1999 Bürgermeister



**BEBAUUNGSPLAN NR. 35**  
Stadt Oldenburg in Holstein

KREIS OSTHOLSTEIN

M. 1:1000

Erstellt von: Arbeitsgemeinschaft "B-Plan Nr. 35 - Gewerbezentrum"  
bestehend aus: - Architekturbüro Bieleke und Struve, Weidestraße 23, 23701 Eutin  
- Architekturbüro Maempel, Eißfeldstraße 31a, 23758 Oldenburg