

# PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO –) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

## Gemarkung Oldenburg in Ostholstein, Flur 1



### ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE
<b>I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
	Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: „Raststätte“ (§ 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
	Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß: Firsthöhe z.B. FH 14 m über NN
3. Bauweise, Baufolien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 10° (§ 9 Abs. 4 BauGB, LV.m. § 84 LBO Schl.-H)
	Zulässige Dachformen: Walmdach, Satteldach und Krüppelwalmdach (§ 9 Abs. 4 BauGB, LV.m. § 84 LBO Schl.-H)

### ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

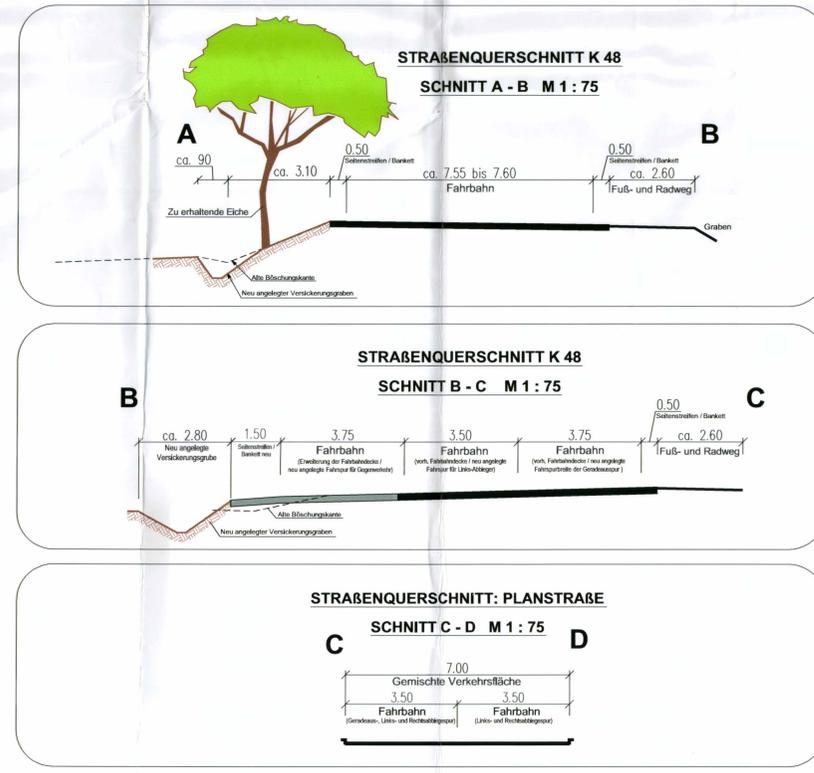
PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Streifenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)	
	Zweckbestimmung: Abfall (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Zweckbestimmung: Private Parkanlage
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
	Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

### ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE
16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	
	Sichtdreieck nach Richtlinie RAS-K-1 ZfL 3.4.4 (Gelb hinterlegt, schraffierte Bereiche sind von der Bebauung freizuhalten)
	Anbauverbotszone nach StrWG gem. § 29 Abs. 1b (15 m, gemessen von der Fahrbahnkante der K 48)
(Übernahmen aus amt. Lage- und Höhenplänen des Vermessungsbüros Ruwoldt)	
	Vorhandene Geländegehöhen
	Vorhandene Böschung / Versickerungsgraben
	Vorhandene Böschung, die der neuen Stabensituation angepasst werden muss. (z.B. Versickerungsgraben)
	Neu angelegte Böschung / Versickerungsgraben
15. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Nutzungsbezeichnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze
	Zukunftig entfallende Flurstücksgrenze (3 x Altort, 1 x Eiche)
	Zukunftig entfallender Baum (3 x Altort, 1 x Eiche)
	Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude I Nebengebäude
Nutzungsschablone	
	Art der baulichen Nutzung
	Bauweise
	Flächen in Meter über einem Bezugspunkt
	Zulässige Dachneigung

### Systeme ohne Normcharakter



### TEXT (TEIL B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen** (BauGB, BauNVO)
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV. m. §§ 1 und 11 BauNVO)
 

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Raststätte“ sind zulässig:

    - Tankstelle mit Shop und Waschstreife,
    - gastronomische Betriebe,
    - Spielbereiche, die gastronomischen Betrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind,
    - Spiel- und Sportstätten (ohne Vergnügungsstättencharakter wie Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Nachkafé)
    - Tourist-Informationen,
    - öffentliche WC-Anlagen,
    - untergeordneter Verkauf von Reisebedarf, Reiseproviant und landesüblichen Souvenirs bis maximal 200 m Verkaufsfläche in Verbindung mit der Tankstelle (Tankstellen-Shop).
    - Stellplätze für PKW und Busse;
    - max. 6 Stellplätze für LKW bzw. PKW mit Wohnwagen,
    - max. 6 Stellplätze für Wohnmobile während der Urlaubssaison (keine Dauernutzung).
  - Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 

Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße 48 dauernd freizuhalten.
  - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Plangebietes durch Zuordnung erbracht.

    - a) intern: 1.640 m<sup>2</sup> (davon 75 % = 1.230 m<sup>2</sup> anrechenbar) dreireihige Heckenbepflanzung (Vorschlagliste und Qualität: siehe Umweltbericht) an der Süd-, Ost- und Westseite des Plangebietes;
    - b) intern: 12 Bäume (Vorschlagliste und Qualität: siehe Umweltbericht) innerhalb der vorbezeichneten Hecken;
    - c) extern: 5.229 m<sup>2</sup> auf den Flurstücken 43/7 und 43/8 (jeweils teilweise) der Flur 1, Gemarkung Oldenburg, Entwicklungsziel: Umwandlung der bestehenden Ackerfläche in eine extensiv zu bewirtschaftende Mähweide.
  - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bepflanzte Lärmschutzwälle, berankte Lärmschutzwände oder eine Kombination aus beiden mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu errichten.
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
    - a) im Bereich der Stellplatzanlagen der einzelnen Betriebe ist je 10 angefangene Stellplätze ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und dauernd zu erhalten (Vorschlagliste: siehe Umweltbericht). Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine wasserundurchlässige Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> und ein durchwurzelbarer Bodenbereich von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.
    - b) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen (Vorschlagliste: siehe Umweltbericht).
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)
  - Dächer
 

Die sichtbare Dachfläche der Hauptgebäude ist jeweils in einheitlicher Farbgebung zu gestalten. Die Einheitsfarbe darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen oder für Dachbegrünungen unterbrochen werden.
  - Werbeanlagen
 

Freisichtende Werbeanlagen sind auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen, nicht aber innerhalb der Anbauverbotszone, zulässig. Sie dürfen eine max. Höhe von 16 m über NN erreichen. Auf dem in der Planzeichnung kenntlich gemachten Standort ist eine Einzelwerbeanlage eines gastronomischen Betriebes mit einer max. Höhe von 32 m über NN zulässig. Innerhalb der Anbauverbotszone ist ausnahmsweise eine Werbeanlage mit max. 3 m Größe zulässig, wenn diese im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die K 48 errichtet wird. An baulichen Anlagen angebrachte Werbeanlagen dürfen diese nicht überlagern. Reflektierende Werbeanlagen sind solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind ebenso wie Fremdwerbung generell unzulässig.
- Hinweise**
  - Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz, Disambrocker Weg 104, 24105 Kiel, durchgeführt. Bauherren sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sonder- und Räummaßnahmen in die Bauvorhaben einbezogen werden können.
  - Im Nahbereich des Plangebietes sind archäologische Fundplätze bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### SATZUNG DER STADT OLDENBURG KREIS OSTHOLSTEIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36.2

für das Gebiet zwischen der Abfahrt Oldenburg Mitte der A 1 (E 47) und der Außenortschaft Dannaun, konkret östlich des vorhandenen Teppichmarktes und südlich der Puffoser Chaussee (K 48)



Ausgearbeitet vom  
**Büro für Bauleitplanung** Assessor jur. Uwe Czerninski  
 Am Alten Markt 9 A, 24619 Bornhöved  
 Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01  
 E-Mail: bauleitplanung@t-online.de

### Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt und Bauen vom 26.04.2010. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Lübeker Nachrichten (Nord)“ am 04.05.2010 erfolgt.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 wurde vom 17.05.2010 bis 28.05.2010 durchgeführt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 LV.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 05.05.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Ausschuss für Umwelt und Bauen hat am 28.06.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36.2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.08.2010 bis 10.09.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29.07.2010 in den „Lübeker Nachrichten (Nord)“ örtlich bekannt gemacht.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.08.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Oldenburg in Holstein, den 07.08.2010
- Siegel  
 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 15.07.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig-bescheinigt.
- Oldenburg in Holstein, den 11.08.2010
- Siegel  
 BVV Detlef Ruwoldt
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.11.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 36.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit dem Text (Teil B) beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Oldenburg in Holstein, den 17.11.2010
- Siegel  
 Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Oldenburg in Holstein, den 06. Dez. 2010
- Siegel  
 Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 36.2 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29. Dez. 2010 örtlich 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 (§ 84 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
- Die Satzung ist mit dem am 30. Dez. 2010 in Kraft getreten.
- Oldenburg in Holstein, den 30. Dez. 2010
- Siegel  
 Bürgermeister