

Satzung der Stadt Oldenburg in Holstein über den Bebauungsplan Nr. 41 für das Gebiet östlich des Wohngebietes Sudetenstraße/Rossittenstraße und zwischen dem Giddendorfer Weg und der Autobahn

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Abs. 4 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 30.03.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Oldenburg i.H. für das Gebiet östlich des Wohngebietes Sudetenstraße/Rossittenstraße und zwischen dem Giddendorfer Weg und der Autobahn, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A und dem Text -Teil B, erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990/1993

PLANZEICHNUNG -TEIL A-



M. 1 : 1000

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

I Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,25 Grundflächenzahl (GRZ)

Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzel-, Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkplätze

Fußgängerbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz

Verkehrsrün

Private Grünfläche

Hausgarten

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Gewässern

Bäume anpflanzen

Bäume erhalten

Künftig fortfallende Einzelbäume

Knick anpflanzen

Knick erhalten

Sonstige Planzeichen

Bauflächen, bei denen besondere Schallschuld nachgewiesen werden muss Lärmpegelbereich II (s. Text Teil B, Nr. 9)

Bauflächen, bei denen besondere Schallschuld nachgewiesen werden muss Lärmpegelbereich III (s. Text Teil B, Nr. 9)

Von der Bebauung freizuhaltende Sichtflächen (s. Text Teil B Nr. 2)

II Nachrichtliche Übernahme

geschützte Biotop § 15 LNatSchG

Anbauverbotszone zur BAB § 9 (1) FStrG

III Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Gebäude, künftig fortfallend

Grundstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

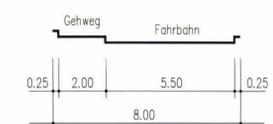
Böschung

Baufächernummer

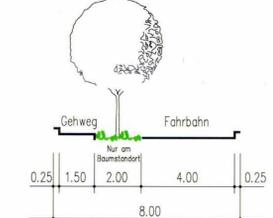
Ausgleichsmaßnahmen

Querschnitte Maßstab 1:100

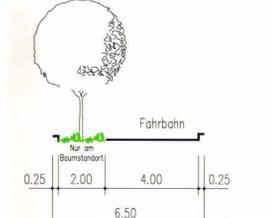
A Haupterschließungsstrassen



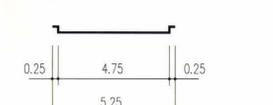
B Erschließungsstrassen



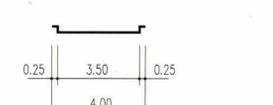
C Erschließungsstrassen



D Wohnwege



E Wohnwege



F Fusswege



TEXT TEIL B

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Anzahl der Wohnungen im Wohngebäude
Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei begrenzt.

1.2 Mindestgröße der Baugrundstücke
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für Einzelhäuser auf 550 m² und für Doppelhäuser auf 300 m² 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 freizuhaltenden 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 Je Baugrundstück ist nur ein Gebäude (im Sinne des § 69, Abs. 1, Nr. 1 LBO) bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig.

3.2 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 angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Firsthöhe darf maximal 9,0 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 Gärten, 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 Dachversparungen zu erfolgen.

6.3 Holzfassaden müssen senkrecht verschalt sein. Blockhaken-Fassaden sind ausgeschlossen.

7. Dachgestaltung (§ 92 Abs. 1 und 4 LBO)

7.1 Die Gebäude sind mit geeigneten Dächern zu versehen. Die Dachneigung wird mit 35°-50° festgesetzt.

7.2 Garagen und Nebengebäude können mit Flachdach ausgeführt werden.

7.3 Dachdeckungen sind nur in roten bis rotbraunen Materialien zulässig. Sonnenkollektoren sind zugelassen. Weiche Bedachungen sind nicht zulässig.

7.4 Flachdächer müssen mit einem waagerechten Ortgang versehen werden.

7.5 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 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 Grundstückfläche zugewandt sein und sind nur aus Drahtgeflecht zulässig (Kinder- und Tiersicherung).

9. Passive Schallschutzmaßnahmen

9.1 Von der Autobahn A1 gehen Verkehrslärmmissionen aus. Die in der Planzeichnung dargestellten Bauflächen sind dem Lärmpegelbereich III / Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Außenbauteile, die der Lärmquelle (an der Nordwestseite, an der Südwest- und Nordostseite) zugewandt sind, müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von >= 35 dB / >= 30 dB haben. Die Bemessung passiver Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude ergibt sich aus den in der DIN 4109 / 4 / 'Schallschutz im Hochbau' in der Tabelle 8 festgesetzten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.

9.2 Vom Giddendorfer Weg gehen Verkehrslärmmissionen aus. Die in der Planzeichnung dargestellten Bauflächen sind dem Lärmpegelbereich III / Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Außenbauteile, die der Lärmquelle (an der Südostseite, an der Südwest- und Nordostseite) zugewandt sind, müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von >= 35 dB / >= 30 dB haben. Die Bemessung passiver Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude ergibt sich aus den in der DIN 4109 / 4 / 'Schallschutz im Hochbau' in der Tabelle 8 festgesetzten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.

10. Grünordnerische Festsetzung

10.1 Die Flächen mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Strüchern sind ganzflächig mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Strüchern zu bepflanzen. Der Bewuchs ist auf Dauer zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.2 Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind mit durchlässiger Oberfläche (Öko- oder Sickerpflaster o.ä.) oder als wassergebundene Fläche herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

10.3 Zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen ist auf jedem Privatgrundstück je angefangene 75 m² versiegelte Grundstücksfläche ein heimischer Laubbau 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)

10.4 Als geplante Straßenbäume sind standortgerechte heimische Laubgehölze der Artenliste, mindestens in der Qualität: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 6 m² betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB).

11. Anzahl der Parkplätze im Straßenraum

Sofern die Parkplätze an den Straßen nicht gesondert festgesetzt wurde, soll im Straßenraum folgende Anzahl von Parkplätzen geschaffen werden:

- Straße A1: 3 Parkplätze
- Straße B: 8 Parkplätze
- Straße C1: 12 Parkplätze
- Straße C2: 3 Parkplätze
- Straße C3: 4 Parkplätze
- Straße C4: 10 Parkplätze

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen vom 14.09.2004 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten" am 11.01.2005 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vom 17.01.2005 bis zum 21.01.2005 durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 21.01.2005 durchgeführt.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.09.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen hat am 26.07.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.10.2005 bis zum 10.11.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 01.10.2005 in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht.
7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.03.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.01.2006 bis 17.02.2006 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.01.2006 in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht.
9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.03.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Stadt Oldenburg in Holstein
Oldenburg in Holstein, den 31.03.2006
Bürgermeister
10. Der katastermäßige Bestand am 1.1.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Oldenburg in Holstein, den 1.1.2006
Off best.Vermessungstechniker
11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Stadt Oldenburg in Holstein
Oldenburg in Holstein, den 18.03.2006
Bürgermeister
12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über die Inhalt Auskunft erteilt, sind am 18.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung erscheidlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erschuldigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin an Kraft getreten.
Stadt Oldenburg in Holstein
Oldenburg in Holstein, den 12.03.2006
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 41 DER STADT OLDENBURG I.H. KREIS OSTHOLSTEIN

