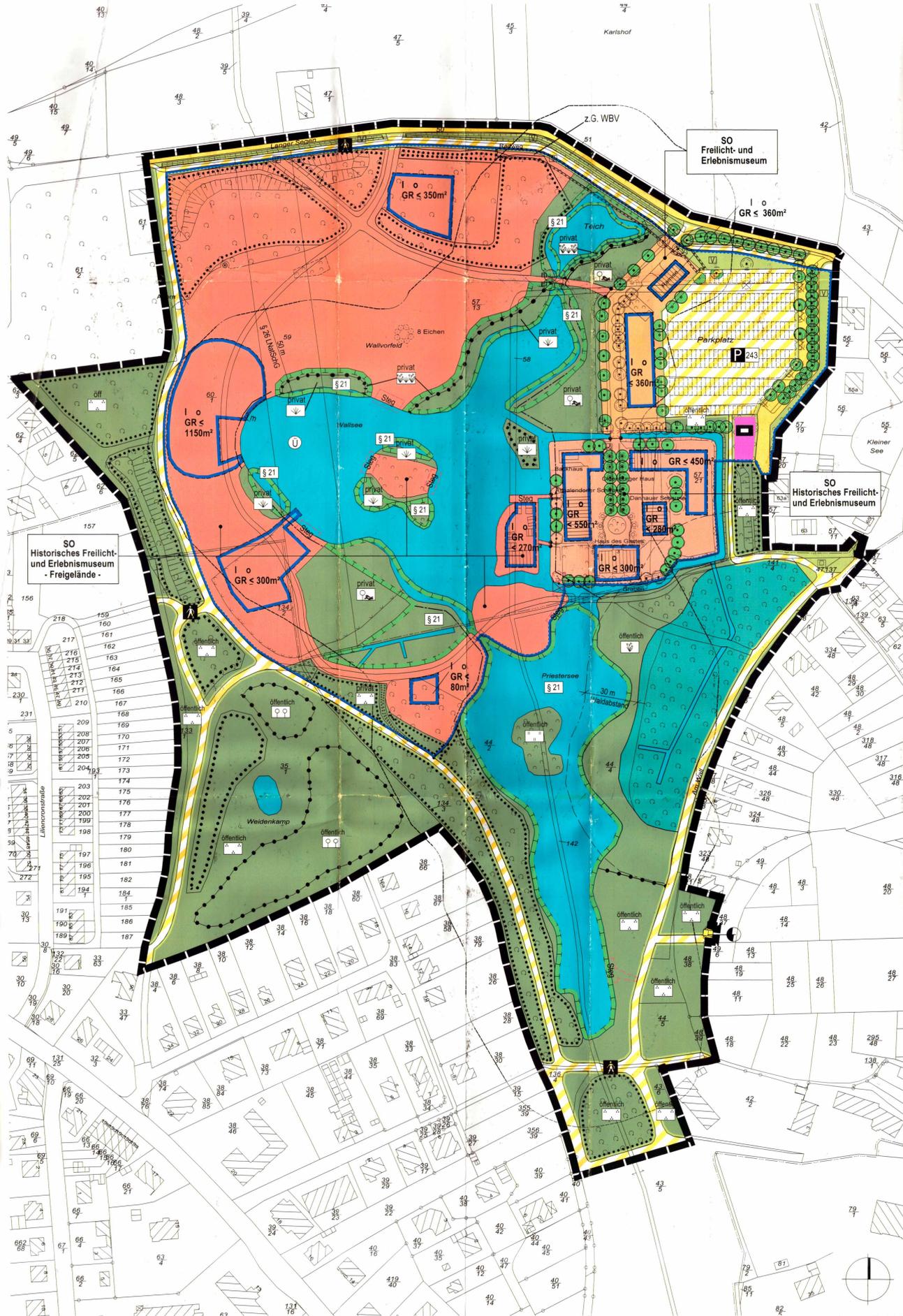


# Satzung der Stadt Oldenburg in Holstein über den Bebauungsplan Nr. 43

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 21.12.2006) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (vom 01.05.2009) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 08.07.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Oldenburg in Holstein für das Gebiet südlich der Autobahn 1 und westlich der Kreisstraße 41, Museumshofgelände Prof.-Struve-Weg, Oldenburger Wall, Priesterwiese, östlich des Weidenkamps und der Lilienconstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A: Planzeichnung M. 1: 1.000



## Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO 1990.

### I. Darstellungen (Rechtsgrundlagen)

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- SO Historisches Freilicht- und Erlebniszentrum
- SO Historisches Freilicht- und Erlebniszentrum (Historisches Freilicht- und Erlebniszentrum)
- SO Historisches Freilicht- und Erlebniszentrum (Historisches Freilicht- und Erlebniszentrum - Freigelände)
- SO Freilicht- und Erlebniszentrum

Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GR < 300 m<sup>2</sup>
- Zahl der Vollgeschosse

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

- Baugrenze
- offene Bauweise

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für Gemeinbedarf
- Bauhof

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung
- Parkplätze
- max. Anzahl der Parkplätze
- Fußweg
- Verkehrsrain

Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Versorgungsanlagen
- Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Naturerlebnispark
- Museumsparkanlage
- Sukzessionsfläche
- Parkanlage
- Streubstübe
- Uferschutzgrün
- Krautstreifen

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung der Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauGB)
- Brücken
- Steg, Bohlenwege oder Sichtplattformen
- Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnungen
- Böschungen
- Hauptwege
- künftig fortfallend
- am 23.04.2009 in Aussicht gestellte Reduzierung des Schutzstreifen an Gewässern (§ 35 LNatSchG)
- Überschwemmungsgebiet auf Grund seiner Lage tiefer als 3 m über Normalnull (NN)

### III. Nachrichtliche Mitteilungen

- § 21 gesetzlich geschützte Biotope (§ 21 LNatSchG)
- 50 m Schutzstreifen an Gewässern (§ 35 LNatSchG)
- 30 m Waldschutzstreifen (§ 24 LNatSchG)

planung:blanck  
architektur stadtplanung landschaftsplanung  
regionalentwicklung umweltschutz  
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin  
Tel. 04521-798811, Fax 04521-798810  
email: eutin@planung-blanck.de

## Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Freilicht- und Erlebniszentrum (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- (1) Das sonstige Sondergebiet „Freilicht- und Erlebniszentrum“ dient ausschließlich zu Zwecken der Aufbewahrung, Darstellung und Präsentation der regionalgeschichtlichen Vergangenheit und dem museumspädagogischen Lernen für die Öffentlichkeit, sowie für die im Plangebiet liegenden Sondergebiete dazugehöriger Anlagen und Einrichtungen zum Gesamtbetrieb.
- (2) Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Freilicht- und Erlebniszentrum“ sind zulässig:
  1. der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen,
  2. Einrichtungen und Anlagen für die Verwaltung sowie sanitäre Anlagen,
  3. einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes, der den Besuchern des Plangebietes dient,
  4. Zufahrten, Wege und Plätze bis 1.200 m<sup>2</sup>,
  5. Fußgängerbrücken mit insgesamt 60 m<sup>2</sup>.

1.2 Sonstiges Sondergebiet - historisches Freilicht- und Erlebniszentrum (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- (1) Das sonstige Sondergebiet „historisches Freilicht- und Erlebniszentrum“, einschließlich seines Freigeländes, dient ausschließlich zu Zwecken der Aufbewahrung, Darstellung und Präsentation themenbezogener Sammlungen für die Öffentlichkeit, sowie für die im Plangebiet liegenden Sondergebiete dazugehöriger Anlagen und Einrichtungen zum Gesamtbetrieb.
- (2) Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „historisches Freilicht- und Erlebniszentrum“ sind zulässig:
  1. der Zweckbestimmung dienende historische und regionaltypische, bauliche Anlagen und Einrichtungen,
  2. Einrichtungen und Anlagen für die Verwaltung sowie sanitäre Anlagen,
  3. Läden, die im betrieblichen Zusammenhang mit den SO-gebieten stehen,
  4. innerhalb der überbaubaren Flächen GR < 300 m<sup>2</sup> und GR < 450 m<sup>2</sup> Schank- und Speisewirtschaften,
  5. Anlagen für einen Spielplatz und sonstige zweckgebundene Nutzungen,
  6. Zufahrten, Wege und Plätze bis 3.400 m<sup>2</sup>,
  7. eine Wohnung für Aufsichtspersonal oder den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter sowie 3 Wohnungen; bis je 35 m<sup>2</sup> für zeitlich begrenzt tätige wissenschaftliche Mitarbeiter.

(3) Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „historisches Freilicht- und Erlebniszentrum“ sind Stellplätze, Carports oder Garagen nicht zulässig.

1.3 Sonstiges Sondergebiet - historisches Freilicht- und Erlebniszentrum Freigelände (§ 11 Abs. 2 BauNVO i. V. mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- (1) Das sonstige Sondergebiet „historisches Freilicht- und Erlebniszentrum Freigelände“ dient ausschließlich zu Zwecken der Darstellung und Präsentation der regionalgeschichtlichen Vergangenheit und dem museumspädagogischen Lernen für die Öffentlichkeit, sowie den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – mit Ausnahme der überbaubaren Fläche GR < 350 m<sup>2</sup> – sind jeweils themenbezogene bauliche Nachbildungen der historischen Lebensformen zulässig, in denen das dort stattgefundene Leben und Arbeiten nachgestellt wird.
- (2) Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „historisches Freilicht- und Erlebniszentrum - Freigelände“ sind zulässig:
  1. innerhalb der überbaubaren Fläche GR < 1.150 m<sup>2</sup>:
    - ein Gebäude bis 120 m<sup>2</sup> und Gebäude bis je 30 m<sup>2</sup> bis zu einer Gesamtgrundfläche von 400 m<sup>2</sup> sowie ein Erdwall mit Palisade bis zu einer Gesamthöhe von maximal 5,5 m auf insgesamt 750 m<sup>2</sup> oder – wenn ein erhöhter Gebäudebedarf entsteht –
    - ein Gebäude bis 120 m<sup>2</sup> und Gebäude bis je 30 m<sup>2</sup> bis zu einer Gesamtgrundfläche von 500 m<sup>2</sup> sowie ein Erdwall mit Palisade bis zu einer Gesamthöhe von maximal 5,5 m auf insgesamt 650 m<sup>2</sup> und
    - zwei Tore bis zu einer Gesamthöhe von maximal 5,5 m,
  2. innerhalb der überbaubaren Flächen GR < 300 m<sup>2</sup>:
    - Gebäude bis je 25 m<sup>2</sup> bis zu einer Gesamtgrundfläche von 160 m<sup>2</sup> sowie eine Nebenanlage als Bootsanleger bis 140 m<sup>2</sup> oder – wenn ein erhöhter Gebäudebedarf entsteht –
    - Gebäude bis je 25 m<sup>2</sup> bis zu einer Gesamtgrundfläche von 230 m<sup>2</sup> sowie eine Nebenanlage als Bootsanleger bis 170 m<sup>2</sup>
  3. innerhalb der überbaubaren Flächen GR < 270 m<sup>2</sup>:
    - ein Gebäude bis 150 m<sup>2</sup> und
    - Gebäude bis je 25 m<sup>2</sup> und
  4. innerhalb der überbaubaren Fläche GR < 80 m<sup>2</sup> Gebäude bis max. 40 m<sup>2</sup>,
  5. innerhalb der überbaubaren Fläche GR < 350 m<sup>2</sup>:
    - auf maximal 300 m<sup>2</sup> Einrichtungen und Anlagen für die Verwaltung, sanitäre Anlagen und Aufenthaltsräume für Darsteller,
    - auf maximal 50 m<sup>2</sup> Einrichtungen und Anlagen, die der Haltung von Tieren dienen,
    - 6. Anlagen für Spielplätze und untergeordnete Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
    - 7. Anlagen für Ausstellungsplätze (Denkmäler, Skulpturen) bis 500 m<sup>2</sup>,
    - 8. Stege, Holzpodien, Aussichtsplattformen und Bohlenwege bis 1.000 m<sup>2</sup>,
    - 9. Wege und Plätze bis 5.400 m<sup>2</sup>,
    - 10. Freiveranstaltungsflächen bis 7.000 m<sup>2</sup>,
    - 11. nördlich bzw. östlich der überbaubaren Fläche GR < 350 m<sup>2</sup> Stellplätze mit deren Zufahrten für Mitarbeiter und Darsteller bis zu einer Fläche von 1.400 m<sup>2</sup>.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Die im sonstigen Sondergebiet „historisches Freilicht- und Erlebniszentrum“ festgesetzten Grundflächen GR < 300 m<sup>2</sup> und GR < 450 m<sup>2</sup> können nach § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise für gewerblich genutzte Außenverkaufsflächen um je 150 m<sup>2</sup> überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweisen (§ 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind innerhalb der festgesetzten Grundfläche GR < 1.250 m<sup>2</sup> ein Erdwall mit Palisade einschließlich zweier Grün in einer abweichenden Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

4. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Innerhalb der Grünfläche „Museumsparkanlage“ und außerhalb der Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Schauflächen zur Präsentation der regionalgeschichtlichen Vergangenheit zulässig.

4.2 Innerhalb der Grünfläche „Naturerlebnispark“ sind Schauflächen zur Präsentation des Naturerlebnisparkes zulässig. Darüber hinaus sind bis zu 2 untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen mit einer Grundfläche von maximal je 15 m<sup>2</sup> als Informations- und Wertschutzfläche zulässig.

4.3 In der Grünfläche „Museumsparkanlage“ sind bis zu 4 bauliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung mit einer Grundfläche von max. je 15 m<sup>2</sup> zulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. mit § 18 BNatSchG)

5.1 Innerhalb der Grünfläche „Museumsparkanlage“ ist eine extensive Beweidung zulässig.

5.2 Innerhalb der Grünflächen „Krautstreifen“ sind standortgerechte, heimische Kräuter zu entwickeln.

5.3 Innerhalb der Grünfläche „Streubstübe“ ist eine extensive Bewirtschaftung – auch in Form von Beweidung – zulässig.

5.4 Die Wasserfläche im Bereich der Grünfläche „Streubstübe“ ist als naturnahes, offenes Gewässer mit einer Mindesttiefe von 0,5 m herzustellen.

5.5 Die Grünflächen „Streubstübe“ und „Krautstreifen“ sowie die Wasserfläche im Bereich der Grünfläche „Streubstübe“ dienen als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch.

6. Anpflanzung, Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplätze“ sind 20 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

6.2 Innerhalb der Grünfläche „Streubstübe“ sind nur alte heimische Obstbäume zulässig. Zusätzlich zum Bestand sind weitere 40 Obstbäume zu pflanzen.

7. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

Zufahrten und Fußwege  
Alle Fußwege, Zufahrten, Wege und Plätze – mit Ausnahme von Stegen und Brücken – innerhalb des sonstigen Sondergebietes „historisches Freilicht- und Erlebniszentrum - Freigelände“ sind aus durchdringungsfähigem, großstüppigem Material mit einem Mindestgehalt von 25 % oder als wassergebundene Decken herzustellen.

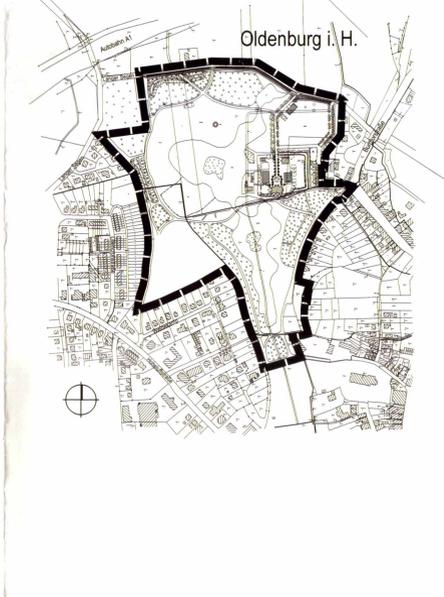
Hinweis:  
Zum Bebauungsplan gehören ein gründerischer Fachbeitrag (vom April 2010).

## Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen vom 07.05.2008
2. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten (Nord)“ am 15.04.2009 erfolgt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. Satz 1 BauGB wurde vom 22.04.2009 bis 24.04.2009 durchgeführt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 02.04.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen hat am 26.04.2010 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 12.05.2010 bis 11.06.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 04.05.2010 in den „Lübecker Nachrichten (Nord)“ ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 04.05.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.07.2010 in Oldenburg in Holstein, 19.07.2010
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 08.07.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
10. Oldenburg in Holstein, 20.07.2010
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretungsversammlung 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 22.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verfassern- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Datum 22.07.2010 in Kraft getreten.

Oldenburg in Holstein, 22.07.2010

## Übersichtsplan M. 1: 5.000



## Satzung der Stadt Oldenburg in Holstein über den Bebauungsplan Nr. 43

für das Gebiet südlich der A 1 und westlich der K 41, Museumshofgelände Prof.-Struve-Weg, Oldenburger Wall, Priesterwiese, östlich des Weidenkamps und der Lilienconstraße