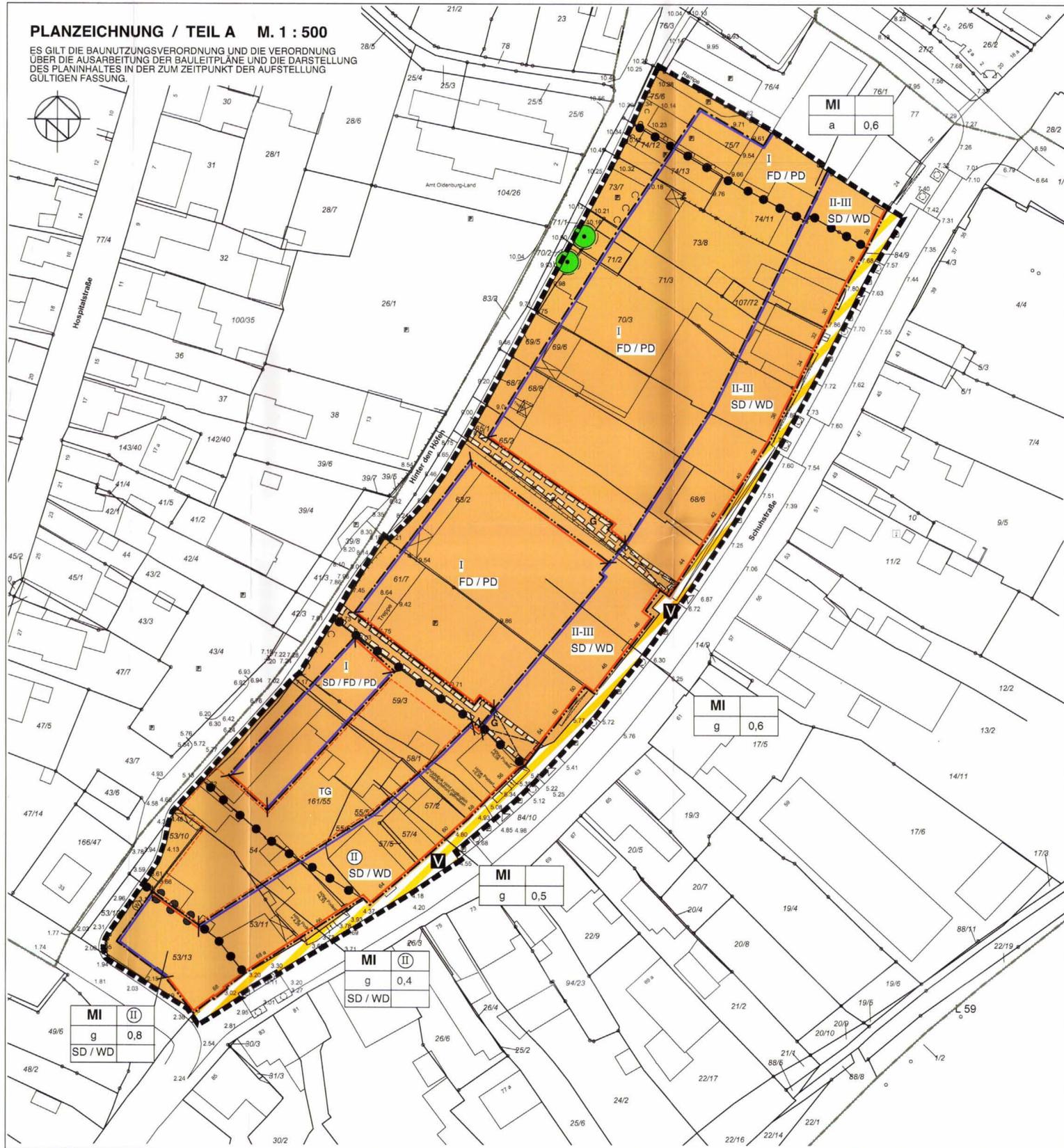


SATZUNG DER STADT OLDENBURG I.H. ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 47

PLANZEICHNUNG / TEIL A M. 1 : 500

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG UND DIE VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES IN DER ZUM ZEITPUNKT DER AUFSTELLUNG GÜLTIGEN FASSUNG.



ZEICENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
 - MI** Mischgebiet § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 2 BauGB**
 - 0,6 Grundflächenzahl § 16 (2) BauNVO
 - II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16 (2) BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse zwingend § 16 (2) BauNVO
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 (2) BauNVO
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
 - g Geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO
 - a Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
 - Baulinie § 23 (3) BauNVO
 - Baugrenzen § 23 (3) BauNVO
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)**
 - TG Tiefgaragenstellplätze
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
 - V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - verkehrsberuhigter Bereich (Tempo 30 km/h)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB**
 - G Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit
- Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25 b BauGB**
 - Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Bestimmungen über die äußere Gestaltung i.V.m. § 84 (3) LBO**
 - FD Flachdach PD Pultdach
 - SD Satteldach WD Walmdach
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
 - Gebäude, vorhanden
 - Überdachung, vorhanden
 - vorhandene Flurstücksbezeichnungen
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Trennung Baulinie / Baugrenze
 - Mauer
 - Gebäudedurchgang

TEXT TEIL B

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - 1.1 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
 - 1.2 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebieten ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
 - 1.3 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebieten sind im Sinne des § 6 (2) Nr. 8 BauNVO Vergnügsstätten sowie Vorfür- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nicht zulässig (§ 1 (5) u. 9) BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 3.1 In der abweichenden Bauweise ist für eine Teilfläche im Bereich der zulässigen eingeschossigen Bebauung nur eine einseitige Grenzbebauung zulässig. Dies gilt für die überbaubaren Flächen an der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 75/7, 74/13 und 74/11.
- 3.2 Vor- und Sonnenschutzdächer an Gebäuden, dürfen bis zu 1,50 m über die Baulinien an der Schuhstraße in den öffentlichen Straßenraum vortreten, wenn bauordnungsrechtliche Regelungen nicht entgegenstehen (§ 23 (3), S. 3 BauNVO). Die lichte Höhe dieser Dächer muss mind. 2,20 m betragen.
- 3.3 Hauseingangstreppe und -podeste dürfen bis zu 0,50 m über die Baulinien an der Schuhstraße in den öffentlichen Straßenraum vortreten, wenn bauordnungsrechtliche Regelungen nicht entgegenstehen (§ 23 (3), S. 3 BauNVO).

4.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 4.1 Die dargestellten Gebäudedurchgänge mit festgesetztem Gehrecht sind mit einer lichten Höhe von mind. 2,75 m zu gestalten.
- 4.2 Hauptgebäudefassaden entlang der Verkehrsflächen müssen nach höchstens 15 m Fassadenlänge entlang der Verkehrsfläche durch Vor- oder Rücksprünge mit einer Tiefe von mindestens 0,5 m und höchstens 2 m und mit einer Breite von mindestens 5 m und höchstens 10 m vertikal gegliedert werden. Dies gilt auch, wenn eine Baulinie festgesetzt ist.
- 4.3 Die Außenfassaden von Hauptgebäuden sind zu mindestens 50 v.H. mit rotem Sichtmauerwerk zu gestalten. Die weiteren Außenfassadenflächen können auch mit ungemauertem Feinputz mit einem Anstrich in hellen Farbtönen (Bezugswert zwischen 70 und 99 nach ACC-Farbsystem) gestaltet werden. Für 30 v.H. der Außenfassadenflächen ist auch eine Holzverschalung zulässig.
- 4.4 Die Außenfassaden von Nebengebäuden und Garagen sind mit rotem Sichtmauerwerk oder ungemauertem Feinputz mit einem Anstrich in hellen Farbtönen (Bezugswert zwischen 70 und 99 nach ACC-Farbsystem) und in Holz zu gestalten. Ausnahmsweise sind Nebengebäude in Holzkonstruktion zulässig.
- 4.5 Drempele sind bis zu einer Höhe von max. 0,70 m und Sockel bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.
- 4.6 Sattel- und Walmdächer sind gleichgeneigt, mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zu gestalten. Für Pultdächer ist eine Dachneigung von höchstens 20° zulässig.
- 4.7 Dacheindeckungen von geneigten Dächern ab 35° sind mit roten oder anthrazit-farbenen, unglasierten, s-förmigen Dachsteinen zu gestalten.
- 4.8 Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Breite von 3 m als Höchstmaß zu gestalten. Die Breite aller Dachgauben und fassadenbündigen Dachaufbauten darf je Dachseite 60 v.H. der Dachlänge, waagrecht gemessen, nicht überschreiten. Dachloggien sind nicht zulässig.
- 4.9 Fenster entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als stehende Formate mit einem Verhältnis von Breite zu Höhe von mindestens 2 : 3 zu gestalten. Dies gilt auch, wenn die Glasfläche eines Fensters konstruktiv geteilt wird und dabei je abgeteilter Glasfläche das Verhältnis von Breite zu Höhe von mindestens 2 : 3 eingehalten wird. Schaufenster können auch als liegende Formate gestaltet werden.
- 4.10 Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung zulässig. Bewegliche Werbeanlagen und Werbung mit blinkendem und bewegtem Licht oder mit hochglänzenden, reflektierenden und fluoreszierenden Materialien sind nicht zulässig.
- 4.11 Hausvorflachen entlang der Schuhstraße sind, soweit sie nicht für Hausstufenanlagen Verwendung finden, mit grauem Kleingranitpflaster zu gestalten.

5.0 Außerkrafttreten bisher geltender planungsrechtlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 - zwischen Schuhstraße, Holsteiner Straße, Bahndamm und Oldenburger Graben - außer Kraft (hier: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen vom 08.12.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 15.12.2011 erfolgt.
- 2. Auf Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen vom 08.12.2011 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- 3. Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen hat am 23.08.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.09.2012 bis 23.10.2012 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am 12.09.2012 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
- 5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 13.09.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Oldenburg i.H., den 22. März 2013  (Bürgermeister)
- 6. Der katastermäßige Bestand am 01. FEB. 2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Oldenburg i.H., den 11. APR. 2013  (öffentl. bestell. Vermessungsing.)

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.12.2012 bis 11.01.2013 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am 13.12.2012 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB am 13.12.2012 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.03.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Oldenburg i.H., den 22. März 2013  (Bürgermeister)

10. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.03.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Oldenburg i.H., den 22. März 2013  (Bürgermeister)

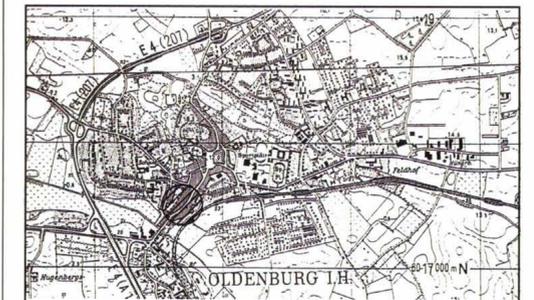
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
Oldenburg i.H., den 16. April 2013  (Bürgermeister)

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 1.0. April 2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung 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 (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mit dem 19. April 2013 in Kraft getreten.
Oldenburg i.H., den 20. April 2013  (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 14.03.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47 für das Gebiet: "Mittlere Schuhstraße, nordwestlich der Holsteiner Straße, südöstlich der Straße Hinter den Höfen, östlich des Parkplatzes an der Hospitalstraße und südwestlich der Großen Schmutzstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25 000



SATZUNG DER GEMEINDE OLDENBURG I.H.

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 47

FÜR DAS GEBIET :
"MITTLERE SCHUHSTRASSE, NORDWESTLICH DER HOLSTEINER STRASSE, SÜDÖSTLICH DER STRASSE HINTER DEN HÖFEN, ÖSTLICH DES PARKPLATZES AN DER HOSPITALSTRASSE UND SÜDWESTLICH DER GROSSEN SCHMUTZSTRASSE"