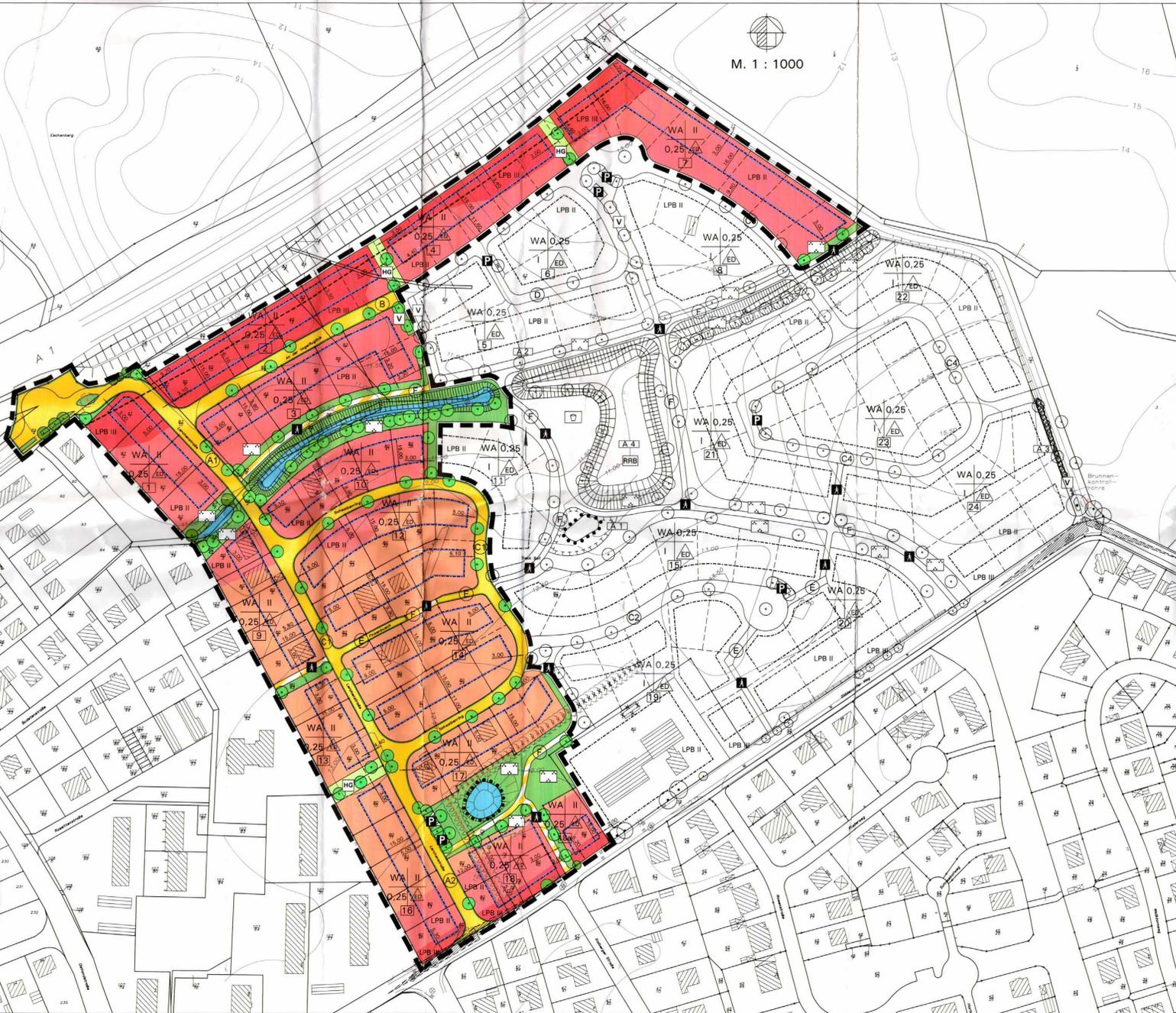


Satzung der Stadt Oldenburg in Holstein über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 für das Gebiet östlich des Wohngebietes Sudetenstraße / Rossittenstraße und zwischen dem Giddendorfer Weg und der Autobahn

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 18.12.2008 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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-



PLANZEICHEN nach der PlanzV90

I Festsetzungen

WA Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 (§ 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)
II Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

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

ED offene Bauweise, nur Einzel-, Doppelhäuser zulässig

B Baugrenze

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

S Straßenverkehrsflächen

S Straßenbegrenzungslinie

S Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

A Fußgängerbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G Öffentliche Grünfläche

P Parkanlage

S Spielplatz

V Verkehrsgrün

G Private Grünfläche

HG Hausgarten

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

W Wasserflächen

RRB 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 Abs. 6 BauGB)

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

E Erhaltung von Gewässern

B Bäume anpflanzen

B Bäume erhalten

X Künftig fortfallende Einzelbäume

K Knick anpflanzen

K Knick erhalten

Sonstige Planzeichen

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

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

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

II Nachrichtliche Übernahme

BC geschützte Biotope § 15 LNatSchG

--- Anbauverbotszone zur BAB § 9 (1) FStrG

III Darstellung ohne Normcharakter

S Vorhandene Gebäude

S Gebäude, künftig fortfallend

--- Grundstücksgrenzen

61 Flurstücksbezeichnung

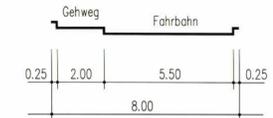
99 Böschung

2 Bauflächennummer

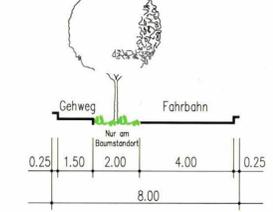
A Ausgleichsmaßnahmen

Querschnitte Maßstab 1:100

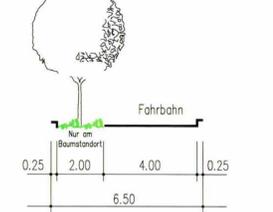
A) Haupteerschließungsstrassen



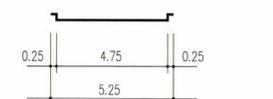
B) Erschließungsstrassen



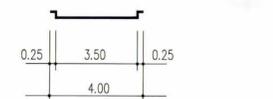
C) Erschließungsstrassen



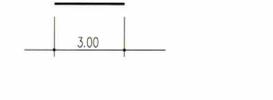
D) Wohnwege



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 freizuhaltende Flächen (Sichtflächen) sind jegliche bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen über 0,70 m über Straßenebene 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 m² 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 die angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Freisohle 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 Garagen, 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 geneigten Dächern zu versehen. Die Dachneigung wird mit 22°-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 Ortsgang versehen werden.

7.5 Dachgauben und Loggien sind nur bis 4 m Länge zulässig. Sie müssen mindestens 2 m vom Ortsgang entfernt sein.

8. Einfriedigungen (§ 92 Abs. 1 und 4 LBO)

Einfriedigungen der Baugrundstücke im Bereich zwischen Straßenebene und straßenseitiger Baugrenze sind nur 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 Verkehrslärmemissionen aus. Die in der Planzeichnung dargestellten Bauflächen sind dem Lärmpegelbereich III / (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 Verkehrslärmemissionen aus. Die in der Planzeichnung dargestellten Bauflächen sind dem Lärmpegelbereich III / (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 Sträuchern sind ganzflächig mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern 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. 25 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 Obstholz zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestens einer muss zwischen der Straßenebene 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 09.07.2008.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten (Nord)" am 03.09.2008 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. Satz 1 BauGB wurde vom 05.09.2008 bis 09.09.2008 durchgeführt.
3. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit Beschluss vom 09.07.2008 verzichtet.
4. Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen hat am 17.09.2008 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.10.2008 bis zum 20.11.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 11.10.2008 in den "Lübecker Nachrichten (Nord)" ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 10.10.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stadt Oldenburg in Holstein

Oldenburg in Holstein, den 24.11.2008

Martin Doepf
Bürgermeister

Oldenburg in Holstein, den 11. Feb. 2009

Martin Doepf
Bürgermeister

Oldenburg in Holstein, den 19.12.2008

Martin Doepf
Bürgermeister

Oldenburg in Holstein, den 26. Feb. 2009

Martin Doepf
Bürgermeister

Oldenburg in Holstein, den 27. Feb. 2009

Martin Doepf
Bürgermeister

1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.41 DER STADT OLDENBURG I.H. KREIS OSTHOLSTEIN

