

Satzung der Stadt Oldenburg in Holstein über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 für das Gebiet zwischen dem Giddendorfer Weg und der BAB1 (E 47) und östlich des Schwalbenrings

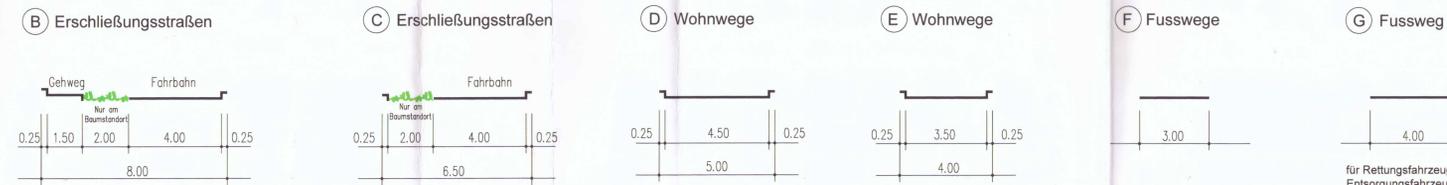
Aufgrund des §10 und § 13 a (Bebauungsplan für Innenentwicklung) des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 10.07.2014 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Oldenburg i.H. für das Gebiet zwischen dem Giddendorfer Weg und der BAB1 (E 47) und östlich des Schwalbenrings, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990

Planzeichnung - Teil A



Querschnitte Maßstab 1:100



Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen

WA Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. 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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

V Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz

V Verkehrsgrün

Private Grünfläche

Hausgarten

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

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 und Abs. 6 BauGB)

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

Erhaltung von Gewässern

Landwirtschaftliche Nutzfläche

Bäume anpflanzen

Bäume erhalten

Künftig fortfallende Einzelbäume

Knick anpflanzen

Knickschutzstreifen, 2,00m

30/35 dB(A) Isophone

Sonstige Planzeichen

LPB II Baulflächen, bei denen besondere Schallschirmung nachgewiesen werden muss Lärmpegelbereich II (s. Text Teil B, Nr. 1.10.)

LPB III Baulflächen, bei denen besondere Schallschirmung nachgewiesen werden muss Lärmpegelbereich III (s. Text Teil B, Nr. 1.10.)

Von der Bebauung freizuhaltende Sichtflächen (s. Text Teil B Nr. 1.5.)

II. Nachrichtliche Übernahme

Teich geschützte Biotop § 15 LNatSchG

III. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Gebäude, künftig fortfallend

Grundstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Böschung

Baufächennummer

geplante Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen für Doppelhaushälften

Straßenauffüllung

Text - Teil B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB und BauNVO

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB

Ausschluss von Nutzungen

Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) unter Nr. 2 sowie 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nach § 16) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen nach § 16 (2) Nr. 4 i. V. m. 16 (3) Nr. 2 BauNVO

Die Firsthöhe darf maximal 9,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden betragen.

Festsetzung der Höhenlage nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf bei bis zu 0,50 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

1.2 Mindestgröße der Baugrundstücke nach § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für Einzelhäuser auf 550 m² und für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte auf 300 m² festgesetzt.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB

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

1.4 Nebenanlagen nach §§ 12 (Garagen) und 14 (1) (Nebenanlagen) BauNVO

1.4.1 Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.

1.4.2 Lagerbehälter (z. B. für Gas) dürfen nur unterirdisch angelegt werden.

1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind nach § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen/-dreiecke) sind jegliche baulichen Anlagen sowie Anpflanzungen über 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen sind Straßenbäume.

1.6 Abgrabungen und Aufschüttungen nach § 9 (1) Nr. 17 BauGB

Aufschüttungen von mehr als 1,00 m Höhe sind nicht zulässig.

1.7 Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind mit durchlässiger Oberfläche (Okko- oder Sickerpflaster o.ä.) oder als wasserpermeable Fläche herzustellen.

1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Auf dem Knickschutzstreifen ist in einer Breite von 2,00 m jegliche Bebauung und Versiegelung, auch durch den Bau von Nebenanlagen, unzulässig. Dieses gilt für Haupt- und Nebengebäude sowie für sonstige versiegelte Flächen.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

1.9.1 Die Flächen mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind gänzlich mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Bewuchs ist auf Dauer zu erhalten.

1.9.2 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 der Bäume muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gepflanzt werden.

1.9.3 Als geplante Straßenbäume sind standortgerechte heimische Laubgehölze der Artenliste des GOP zum B-Plan Nr. 41, 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. Der durchwurzelbare Raum muss dabei mindestens 12 m³ pro Baum umfassen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.

1.9.4 Die geplanten Straßenbäume werden nur in der Anzahl, nicht aber in der Lage festgesetzt:

Planstraße B = min. 4 Einzelbäume
Planstraße C 2 = min. 4 Einzelbäume
Planstraße C 3 = min. 4 Einzelbäume
Planstraße C 4 = min. 2 Einzelbäume
Planstraße D = min. 2 Einzelbäume

1.9.5 Anzahl der Parkplätze im Straßenraum

Sofern die Parkplätze in den Straßen nicht festgesetzt werden, sind im Straßenraum folgende Anzahl von Parkplätzen zu schaffen:

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

1.10 Festsetzungen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen im Sinne des BImSchG nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB

1.10.1 Von der Autobahn A1 gehen Verkehrslärmemissionen aus. Die in der Planzeichnung dargestellten Baulflächen sind dem Lärmpegelbereich II / 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 9 festgesetzten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.

1.10.2 Vom Giddendorfer Weg gehen Verkehrslärmemissionen aus. Die in der Planzeichnung dargestellten Baulflächen sind dem Lärmpegelbereich III / Lärmpegelbereich III 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.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) LBO

2.1 Äußere Gestaltung

2.1.1 Auf einem Grundstück 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.

2.1.2 Gebäudefronten, die breiter oder länger als 15,00 m sind, müssen in Gebäudeabschnitte gegliedert werden. Die Gliederung 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 (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **14. Aug. 2014** in Kraft getreten.

2.1.3 Holzfassaden müssen senkrecht verschalt sein. Blockbohlen-Fassaden sind ausgeschlossen.

2.2 Dächer

2.2.1 Die Gebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Die Dachneigung wird mit 22°-50° festgesetzt.

2.2.2 Garagen und Nebengebäude können abweichend von der Regelung nach Nr. 2.2.1 als Flachdach mit min 2° ausgeführt werden.

2.2.3 Dachdeckungen sind nur mit roten bis rotbraunen Materialien zulässig. Sonnenkollektoren sind zugelassen. Weiße Bedachungen sind unzulässig.

2.2.4 Flachdächer müssen mit einem waagerechten Ortsgang versehen werden.

2.2.5 Dachgauben und Loggien sind nur bis jeweils 4,00 m Länge zulässig. Sie müssen dabei mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein.

2.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen der Baugrundstücke im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind nur als Laubtragende Hecken mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Zusätzliche Zäune, die die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten dürfen, müssen der privaten Grundstücksfläche zugewandt sein und sind nur aus Drahtgeflecht zulässig (Kinder- und Tiersicherung).

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen vom 14.02.2013.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten (Nord)" am 10.04.2013 erfolgt.

2. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde vom 18.04.2013 bis 08.05.2013 durchgeführt.

3. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit Beschluss vom 14.02.2013 verzichtet.

4. Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen hat am 22.08.2013 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.09.2013 bis zum 18.10.2013 während der Dienststunden nach § 9 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 10.09.2013 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 13.09.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der katastermäßige Bestand am 18.06.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.07.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10.07.2014 als Sitzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

10. Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

11. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 durch die Stadtverordnetenversammlung 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 **13. Aug. 2014** ortsüblich bekanntgemacht 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 (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **14. Aug. 2014** in Kraft getreten.

Oldenburg in Holstein, den **31. Juli 2014**

Markus Rieff
Bürgermeister

Oldenburg in Holstein, den **22. Juli 2014**

Off. best. Vermessungsingenieur
Vermessungsbüro Ruwoldt "Brüning" Alexander

Oldenburg in Holstein, den **31. Juli 2014**

Markus Rieff
Bürgermeister

Oldenburg in Holstein, den **8. Aug. 2014**

Markus Rieff
Bürgermeister

Oldenburg in Holstein, den **15. Aug. 2014**

Markus Rieff
Bürgermeister

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



Verfahren nach § 13 a

ENTWURF
1 3 (2) BauGB
1 4 (2) BauGB
SATZUNG

IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Sachentwicklung
IPP Ingenieurbüro
Postfach 10000 Oldenburg i.H. 24109
Telefon 04731 10000
E-Mail: info@ipp-oldenburg.de

Oldenburg in Holstein, den **15. Aug. 2014**

Markus Rieff
Bürgermeister

10.07.2014