

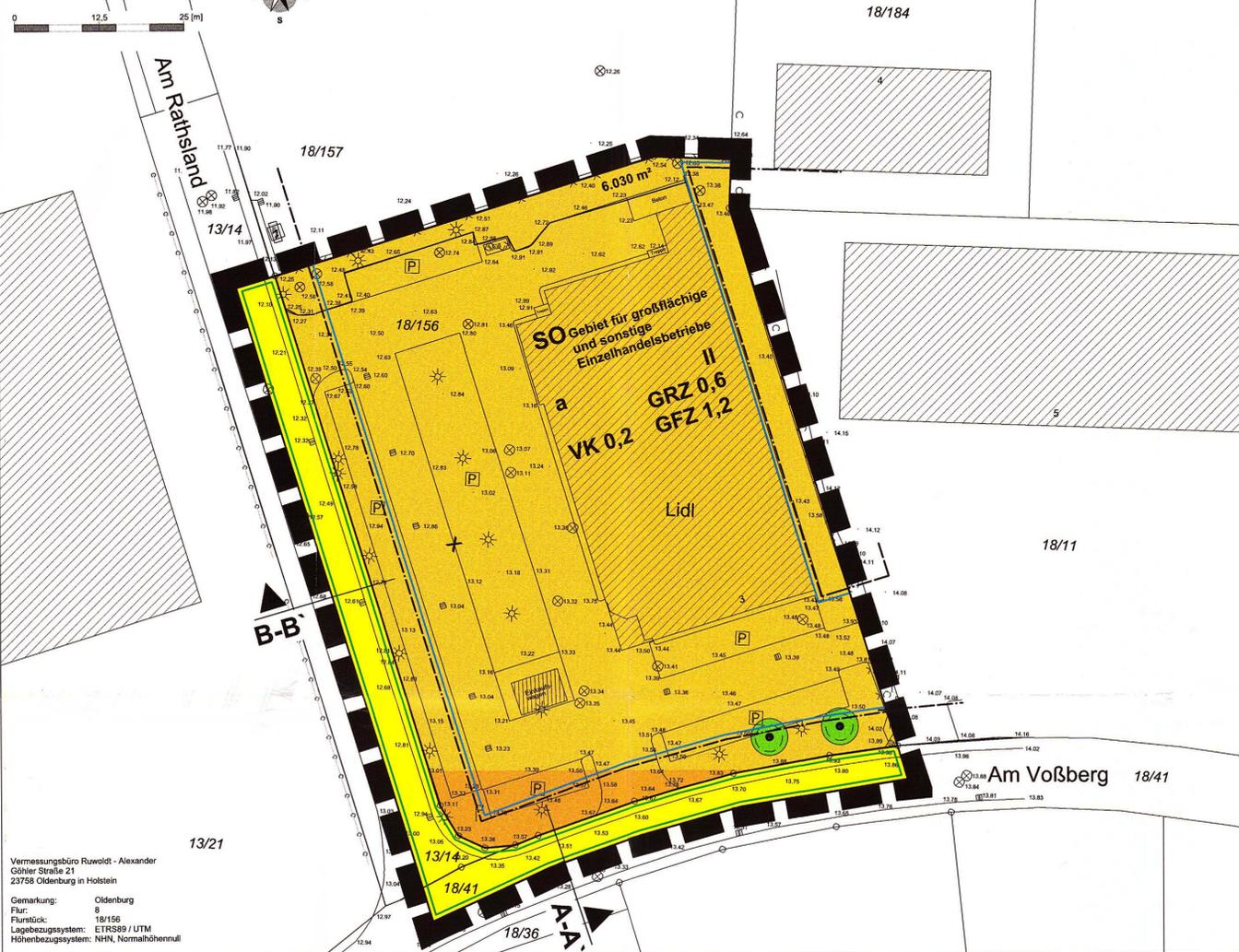
# Satzung der Stadt Oldenburg in Holstein über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

## Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 23.03.2016 folgende Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Oldenburg in Holstein für ein kleines Gebiet nördlich der Straße Am Voßberg, östlich der Straße Am Rathsland und südlich des Betriebs Hof der Schleswig-Holstein Netz AG, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A: Planzeichnung

M 1: 500



## Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990

### I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO)  
Hier: Gebiet für großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe

VK 0,2 Verkaufszahl (VK) je Grundstück im Verhältnis zur Grundstücksgröße als Höchstmaß in Quadratmetern (m<sup>2</sup>) (§ 1 Abs. 4 ff. BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

GRZ 0,60 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m<sup>2</sup>

GFZ 1,20 Geschossflächenzahl (GFZ) baulicher Anlagen als Höchstmaß in m<sup>2</sup> (Hinweis: Einschränkung unter Text-Nr. 2.1 für Einzelhandelsbetriebe)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

a Baugrenze  
abweichende Bauweise

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

— Straßenbegrenzungslinie  
— öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

● Erhaltung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### III. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
- Höhenpunkte
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene bauliche Hauptanlage
- vorhandene bauliche Nebenanlage
- Straßenquerschnitt
- Sichtdreieck
- vorhandene Größe SO-Gebiet

### Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015, BGBl. I S. 1722
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009, GVOBl. S. 6, zuletzt geändert durch Artikel 8 LVO v. 16.03.2015, GVOBl. S. 96

Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Rathaus der Stadt Oldenburg in Holstein, Markt 1, 23758 Oldenburg in Holstein, eingesehen werden.

## Teil B: Text

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO)

(1) Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung bestimmter großflächiger und sonstiger Einzelhandelsbetriebe.

(2) Zulässig sind im SO-Gebiet:

1. Einzelhandelsbetriebe mit 500 bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit folgender Sortimentierung:
  - Elektrogeräte (so genannte "Weiße Ware"),
  - Heimcomputer,
  - Campingartikel,
  - Bootszubehör,
  - Fahrräder,
  - Kfz-Zubehör,
  - Tiernahrung
  - Pflanzen / Gartenartikel / Naturhölzer
  - Baumarktartikel
  - Tapeten / Farben / Lacke
  - Nahrungs- und Genussmittel
  - Möbel aller Art / Einrichtungszubehör / Heimtextilien,
2. die unter Nr. 1 genannten Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zusätzlicher zentrenrelevanten Randsortimenten, wenn diese max. 10 Prozent ihrer jeweils zulässigen Verkaufsfläche erfasst:
  - Drogerie- und Kosmetikartikel
  - Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik
  - Bücher / Zeitschriften
  - Papier / Schreibwaren / Schulbedarf
  - Büroartikel
  - Kunst / Antiquitäten
  - Baby- und Kinderartikel
  - Bekleidung / Lederwaren / Schuhe
  - Unterhaltungselektronik / Elektroartikel
  - Foto / Optik / Video
  - Elektrogeräte (außer so genannte Weiße Ware)
  - Musikalienhandel / Tonträger
  - Uhren / Schmuck
  - Spiel- und Bastelartikel
  - Sport- und Freizeitartikel
  - Geschenkartikel
3. Tiere / Zoartikel / Tierpflege,
4. die unter Nr. 1 genannten Einzelhandelsbetriebe mit zusätzlicher Aktionsware - als Nebensortiment - bis max. 10 Prozent ihrer jeweils zulässigen Verkaufsfläche,
5. Großhandelsbetriebe,
6. Handel und Instandhaltung sowie Reparatur von Kraftfahrzeugen,
7. maximal eine ortsveränderbare Verkaufsstelle (Verkaufsstand/-wagen) mit der Sortimentierung "Nahrungs- und Genussmittel",
8. Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- (1) Im Plangebiet sind Garagen, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen in einem Abstand bis zu 5 m zur zugehörigen Straßenverkehrsfläche unzulässig.
- (2) Innerhalb des SO-Gebietes sind insgesamt zulässig für die eigene Werbung:
  - maximal 10 freistehende Fahnenmasten,
  - zwei Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst bis zu einer Fläche von je 25 m<sup>2</sup> und
  - ein freistehender Standpylon bis 22,0 m über NHN.

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

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

Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu einer Geschossfläche von 2.200 m<sup>2</sup> zulässig.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig.

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

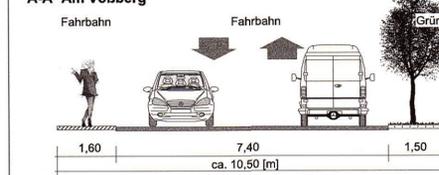
Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie

- die Firsthöhe / Oberkante der jeweiligen Gebäude nicht überragen und
- nicht blinken oder reflektieren.
- nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

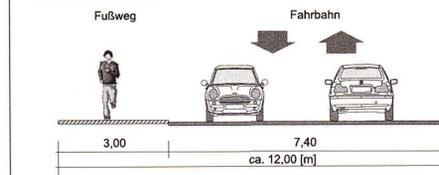
## Straßenquerschnitte

M 1: 100

A-A' Am Voßberg



B-B' Am Rathsland



Verfasser:

PLANUNG kompakt  
STADT

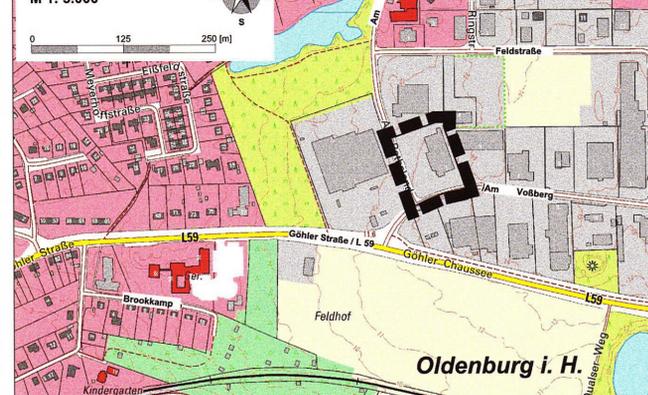
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
Tel.: 04521 / 83 03 991  
Fax: 04521 / 83 03 993  
Mail: stadt@planung-kompakt.de

## Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen vom 30.09.2015. Der Aufstellungsbeschluss ist in den "Lübecker Nachrichten" am 04.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Auf Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen vom 30.09.2015 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen hat am 26.11.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.12.2015 bis zum 15.01.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in den "Lübecker Nachrichten" am 04.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 14.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
6. Der katastermäßige Bestand am 10.09.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig eingeschätzt.
7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.03.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23.03.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
9. Ausfertigung: Die Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
10. Der Beschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind in den "Lübecker Nachrichten" am 01.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht 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 Erföschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 02.04.2016 in Kraft getreten.

## Übersichtsplan

M 1: 5.000



## Satzung der Stadt Oldenburg in Holstein über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

für ein kleines Gebiet nördlich der Straße Am Voßberg, östlich der Straße Am Rathsland und südlich des Betriebs Hof der Schleswig-Holstein Netz AG

