

# SATZUNG DER STADT OLDENBURG IN HOLSTEIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19, 9. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

## PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1 000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG UND DIE VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES DER ZUM ZEITPUNKT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG.



### ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

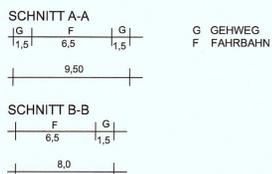
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
  - GE Gewerbegebiete § 8 BauNVO (hier: Teilgebiete GE1 bis GE4)
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
  - Dezimalzahl z.B. 0,6 Grundflächenzahl § 16 (3) BauNVO
  - Römische Ziffer z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB**
  - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Bauweise § 9 (1) 2 BauGB**
  - a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Entsorgungsanlagen § 9 (1) 14 BauGB**
  - hier: Rückhaltung und Vorklämung von Niederschlagswasser

- Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB
- Wasserfläche § 9 (1) 16 BauGB (hier: Grabengewässer / Vorflutgraben)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
  - G Gehrecht
  - F Fahrrecht
  - L Leitungsrecht
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Gewässern § 9 (1) 25b BauGB (hier: Grabengewässer / Vorflutgraben)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenzen
- z.B. 20/1 Flurstücksnummer
- Sichtdreiecke/ Straßeneinmündung
- Vermaßung in Meter
- Grabenverlauf, künftig fortfallend

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER STRASSENPROFILE M. 1 : 250



## TEXT TEIL B

### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- Innerhalb der Gewerbegebiete GE1 bis GE4 sind Einzelhandelsbetriebe allgemein unzulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
  - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
  - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
  - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 qm für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 800 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks/ -Handels, des holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne des 3. Spiegelstriches kann in diesem Fall verzichtet werden (§ 1 (5) und (9) BauNVO).

1.2 Die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO zulässige ausnahmsweise Nutzung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

### 2.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauGB sind Gebäudehöhen von über 50 m bei Einhaltung der Grenzabstände gem. der Landesbauordnung zulässig (§ 22 (4) BauNVO).

### 3.0 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden der Gebäude darf maximal 1,0 m über Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche liegen. Bei abschüssigem oder ansteigendem Gelände ist der Bezugspunkt rechnerisch zu ermitteln. Maßgebend ist der Mittelwert der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche an der höchsten und tiefsten Stelle vor dem jeweiligen Gebäude.

### 4.0 Überbaubare Grundstücksfläche i. V. m. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB)

Nebenanlagen i. S. d. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einfriedungen sind hiervon ausgenommen. Werbeanlagen dürfen auch auf Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der direkt parallel verlaufenden Baugrenze errichtet werden, außer im Kurvenverlauf der Verkehrsflächen.

### 5.0 Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)

Die festgesetzte Wasserfläche darf für erforderliche Grundstückszufahrten zum Gewerbegebiet GE1 im erforderlichen Maß überbrückt werden. Eine Einengung der wasserführenden Grabenfläche ist nicht zulässig oder der Wasserdurchfluss ist in Form von ausreichend bemessenen Durchlassvorrichtungen zu gewährleisten.

### 6.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB i. V. m. § 9 (1) 1 BauGB und § 1 (4) S. 1 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb der Gewerbegebiete GE1 bis GE4 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle festgeschriebenen Emissionskontingente  $L_{eq}$  nach DIN 45691 nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

#### Tabelle: Emissionskontingente $L_{eq}$ nachts

Teilfläche	$L_{eq}$ nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 1	40
GE 2	55
GE 3	50
GE 4	45

**Nachweis**  
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, im Baugenehmigungsverfahren.

Die DIN 45691 "Geräuschkontingenterung", Ausgabe Dezember 2006, ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Auskünfte können auch bei dem Büro ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck, erteilt werden.

### 7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1) 20 und § 9 (1a) BauGB)

7.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich sind gänzlich heimische und standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (§ 9 (1a) BauGB).

7.2 Die Wasser aufnehmende Fläche der Fläche für Entsorgungsanlagen (hier: Rückhaltung und Vorklämung von Niederschlagswasser) ist als Mulde auszuformen und als Gras-/Vegetationsfläche zu entwickeln (§ 9 (1) 20 BauGB).

### 8.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 54 LBO)

**Einfriedigungen**  
Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig und als Maschendraht- oder Stabgitterzaun auszubilden. Blickdichte Einfriedigungen sind unzulässig. Grundstückstore dürfen die Höhe der Einfriedigung nicht überschreiten.

**Fassaden**  
Die Fassaden von Baukörpern mit mehr als 50 m Länge sind nach höchstens 50 m Länge durch Fassadenrücksprünge vertikal zu gliedern. Die Vertikalzäsuren haben durchlaufend in allen Geschossen optisch gleichermaßen wirksam zu sein.

**Fliegende Bauten**  
Die Errichtung "fliegender Bauten" i. S. d. § 76 LBO ist unzulässig.

### 9.0 Hinweise

**Ausgleich außerhalb des Planungsbereiches**  
Dem zu erwartenden Eingriff im Planungsbereich des Bebauungsplanes wird eine externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 48/2, Flur 8 der Gemarkung Oldenburg zugeordnet. Art, Lage und Umfang der externen Ausgleichsmaßnahmen sind in dem Umweltbericht dargelegt.

**Archaischutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**  
Bauzeitenregelung Bodenbrüter: Alle Arbeiten zur Herrichtung des Baufeldes/-gebiets haben außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter im Zeitraum vom 16.08. bis 30.03. des Folgejahres stattdessen

**Zufallsfunde Munition**  
Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

**Entdeckung archaischer Kulturdenkmale**  
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archaische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

**Entdeckung belasteter Böden**  
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abtoriger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Ostholstein, Umweltamt, Sachgebiet: Bodenschutz, anzuzeigen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen vom 30.09.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 04.11.2015 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Aushang vom 27.06.2016 bis 11.07.2016 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 21.06.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen hat am 01.12.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.12.2016 bis 30.01.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am 20.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 21.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Oldenburg i.H., den 22.12.2016
- Der katastermäßige Bestand am 12.05.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Oldenburg i.H., den 18. MAI 2017
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.03.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.03.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.  
Oldenburg i.H., den 31.03.2017
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.  
Oldenburg i.H., den 03.04.2017
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung 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 15.06.2017 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 mithin am 15.06.2017, in Kraft getreten.  
Oldenburg i.H., den 15.06.2017

Oldenburg i.H., den 15.06.2017

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 30.03.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19, 9. Änderung und Erweiterung für das Gebiet: "Nördlich der Ringstraße, südlich des Kremisdorfer Wegs, östlich des dort vorhandenen öffentlichen Grabens und westlich der bebauten Bereiche des Rehkamps" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### ÜBERSICHTSPLAN



## SATZUNG DER STADT OLDENBURG IN HOLSTEIN

### ÜBER DEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 19, 9. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

FÜR DAS GEBIET :  
"NÖRDLICH DER RINGSTRAßE, SÜDLICH DES KREMSDORFER WEGS, ÖSTLICH DES DORT VORHANDENEN ÖFFENTLICHEN GRABENS UND WESTLICH DER BEBAUTEN BEREICHE DES REHKAMPS"

ENTWURF  
MÄRZ 2017

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS  
OLDENBURG IN HOLSTEIN

Bearbeitet : T. Beims

Gezeichnet : S. Winkler

Projekt Nr. : 2217