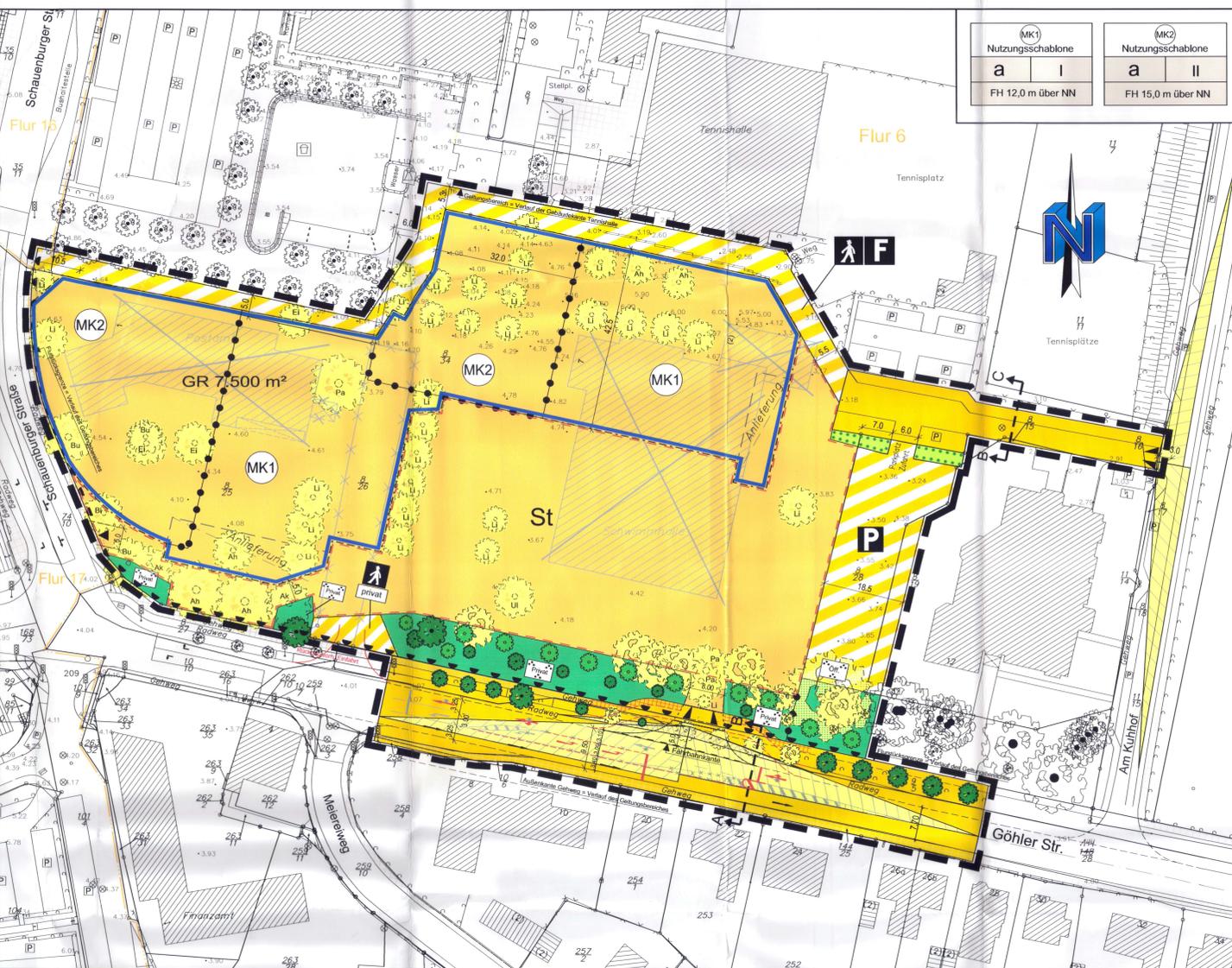


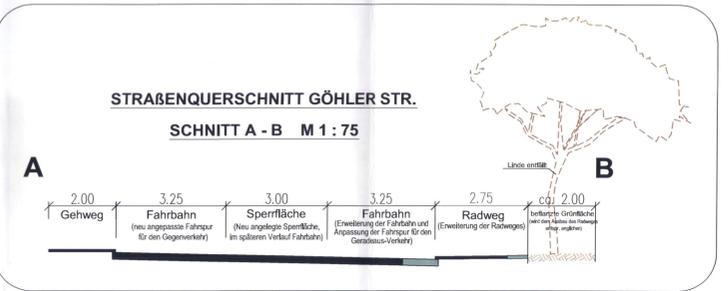
PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO –) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gemarkung Oldenburg in Ostholstein, Flur 6 und 16



Sytemschnitte ohne Normcharakter



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

- PLANZEICHEN ERKLÄRUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE
- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GR 7.500 m² Grundfläche (GR) mit maximaler Flächenangabe für MK1 und MK2 zusammen (§ 19 BauNVO)
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 - FH 12 m über NN Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß; Firsthöhe z.B. FH 12 m über NN
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - St Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - P Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
 - F Zweckbestimmung: Fußgängerbereich und Feuerwehrzufahrt
 - privat Zweckbestimmung: Privater Gehweg
 - Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Ausfahrten Hier: Nur Ausfahrt für Rechtsabbieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Private Parkanlage
 - Zweckbestimmung: Öffentliche Parkanlage
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
 - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe c) BauGB
 - Sonstige Planzeichen
 - St Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Sichtdreieck nach Richtlinie RAS-K-1 Zif. 3.4.2 (Geb. hinterlegte, schraffierte Bereiche sind von der Bebauung freizuhalten)
 - Sichtdreieck nach Richtlinie RAS-K-1 Zif. 3.4.3 (Bereiche mit Geb./Brücke hinterlegter Straßenzufahrt sind von der Bebauung freizuhalten)
 - (Übernahmen aus amt. Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Ruwoldt)
 - Bäume außerhalb des Geltungsbereiches
 - Bäume die entfallen werden
 - Baumbezeichnungen: E (Eiche), Bu (Buche), Li (Linde), Ak (Akazie), Ah (Ahorn), Pa (Pappel), Bi (Birke), Ul (Ulm)
 - Vorhandene Geländehöhen
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Flurstücksbezeichnung
 - Flurstücksgrenze
 - Flurgrenze
 - Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude
 - Künftig entfallende bauliche Anlagen als Hauptgebäude
 - Zukünftiger Abriss sonstiger baulicher Anlagen
 - Göhler Straße: Radweg vorhanden, Bestehende Geradeausspur, Rechtsabbiegung auf Schwenkplatz entfällt, Neu angelegte Links-Abbiegspur, Bestehenden Fahrbahn für Geradeausverkehr, Gehweg vorhanden, Rechts-Abbiegspur in den Mahlenweg
- Nutzungsschablone**
- | Art der baulichen Nutzung | | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|----|------------------------|
| a | I | FH 12,0 m über NN |
| a | II | FH 15,0 m über NN |

TEXT (TEIL B)

- I. Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO)

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

 - Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO), Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), sonstige Wohnungen (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sowie sonstige Tankstellen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und sonstige Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), unzulässig.
 - Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie nach Art, Anzahl, Lage und Umfang einer typisch innerstädtischen Mischnutzung nicht widersprechen.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen für Anlieferungen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.
 - Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass Hausformen mit einer Länge von mehr als 50 m Länge errichtet werden dürfen und an die aus der Planzeichnung ersichtlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf.
 - Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke innerhalb der MK-Gebiete hat 12.000 m² zu betragen.
 - Sichtflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Göhler Straße dauernd freizuhalten.
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der parallel zur Göhler Straße festgesetzten Grünfläche ist die Anlegung von Gehwegen zulässig.
 - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Für die Fahrgassen der Stellplatzanlage ist zum Zwecke der Geräuschminderung eine Asphaltoberfläche vorzusehen.
 - Einkaufswagen-Sammelboxen sind dreiseitig geschlossen und mit Dach auszuführen.
 - Pflanzen und Erhalt von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 - In den Bereichen der Stellplatz- und Parkplatzanlage sind je 15 angefangene Stellplätze bzw. Parkplätze ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu erhalten (Vorschlagsliste, Pflanzqualitäten, Pflanzempfehlungen und Pflegehinweise: siehe Umweltbericht).
 - Die in der Planzeichnung und unter a) als zu erhalten festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.
- II. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)
- Dächer**

Die sichtbare Dachfläche der Hauptgebäude ist jeweils in einheitlicher Farbgebung zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen oder für Dachbegrünungen unterbrochen werden.
 - Werbeanlagen**

Freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. Sie dürfen eine max. Höhe von 15 m über NN erreichen. An baulichen Anlagen angebrachte Werbeanlagen dürfen diese nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig, wenn sie zur Göhler Straße oder zur Schauenburger Straße hin orientiert sind.
 - Hinweise**
 - Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz, Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel, durchgeführt. Bauherren sollten sich rechtzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sonder- und Räummaßnahmen in die Bauvorhaben einbezogen werden können.
 - Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
 - Änderungen zu der der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik Manfred Goritzka und Partner, Leipzig, vom 11. August 2010 zu Grunde liegenden Ausgangslage bedürfen des Nachweises im Baugenehmigungsverfahren.
 - Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens ist zu beauftragen und/oder im Durchführungsverfahren ist zu vereinbaren, dass Anlieferungen während des Nachtzeitraums (22:00 - 6:00 Uhr) nur mit drei Transporten erfolgen dürfen. Anlieferungen mit LKW sind unzulässig.
 - In das das Vorhaben betreffende Grundbuch ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit einzutragen, dessen Lage sowie dessen inhaltliche und zeitliche Ausgestaltung der notariellen Beurkundung bedarf. Ferner bedürfen diverse Versorgungsleitungen und Entsorgungsröhre der Umverlegung auf dem Grundstück. Entsprechende Leitungsrechte zugunsten der betreffenden Ver- und Versorgungsunternehmen sind gleichfalls in ihrer Lage und Ausgestaltung notariell zu beurkunden und in das Grundbuch einzutragen.

SATZUNG

STADT OLDENBURG KREIS OSTHOLSTEIN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

Gebiet südlich der Schauenburger Straße, westlich der Tennisplätze, der Tennisbahn sowie der Freizeitanlage der Sporthalle, westlich des AOK-Gebäudes an der Straße „Am Kuhhof“ und nördlich der Göhler Straße



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung Assessor jur. Uwe Czerninski
Am Alten Markt 9 A, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: bauleitplan@aol.com

Verfahrensvermerke:

- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO Sch.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 21.02.2011 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt und Bauen vom 26.04.2010.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten (Nord)“ am 18.09.2010 erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 wurde vom 04.10.2010 bis 15.10.2010 durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 20.09.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Ausschuss für Umwelt und Bauen hat am 18.11.2010 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.12.2010 bis 10.01.2011 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 02.12.2010 in den „Lübecker Nachrichten (Nord)“ öffentlich bekannt gemacht.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.12.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Oldenburg in Holstein, den 07.12.2010
- Manfred Goritzka*
Siegel
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 29.06.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung sind richtig besichtigt.
- Oldenburg in Holstein, den 14.10.2010
- Stefan Diefel Ruwoldt*
Siegel
Stadtrat
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.02.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Stadtverordnetenversammlung hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.02.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Oldenburg in Holstein, den 22.02.2011
- Manfred Goritzka*
Siegel
Bürgermeister
- Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Oldenburg in Holstein, den 14. Nov. 2011
- Manfred Goritzka*
Siegel
Bürgermeister
- Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16. Nov. 2011... 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 Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 CO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 17. Nov. 2011... in Kraft getreten.
- Oldenburg in Holstein, den 17. Nov. 2011
- Manfred Goritzka*
Siegel
Bürgermeister