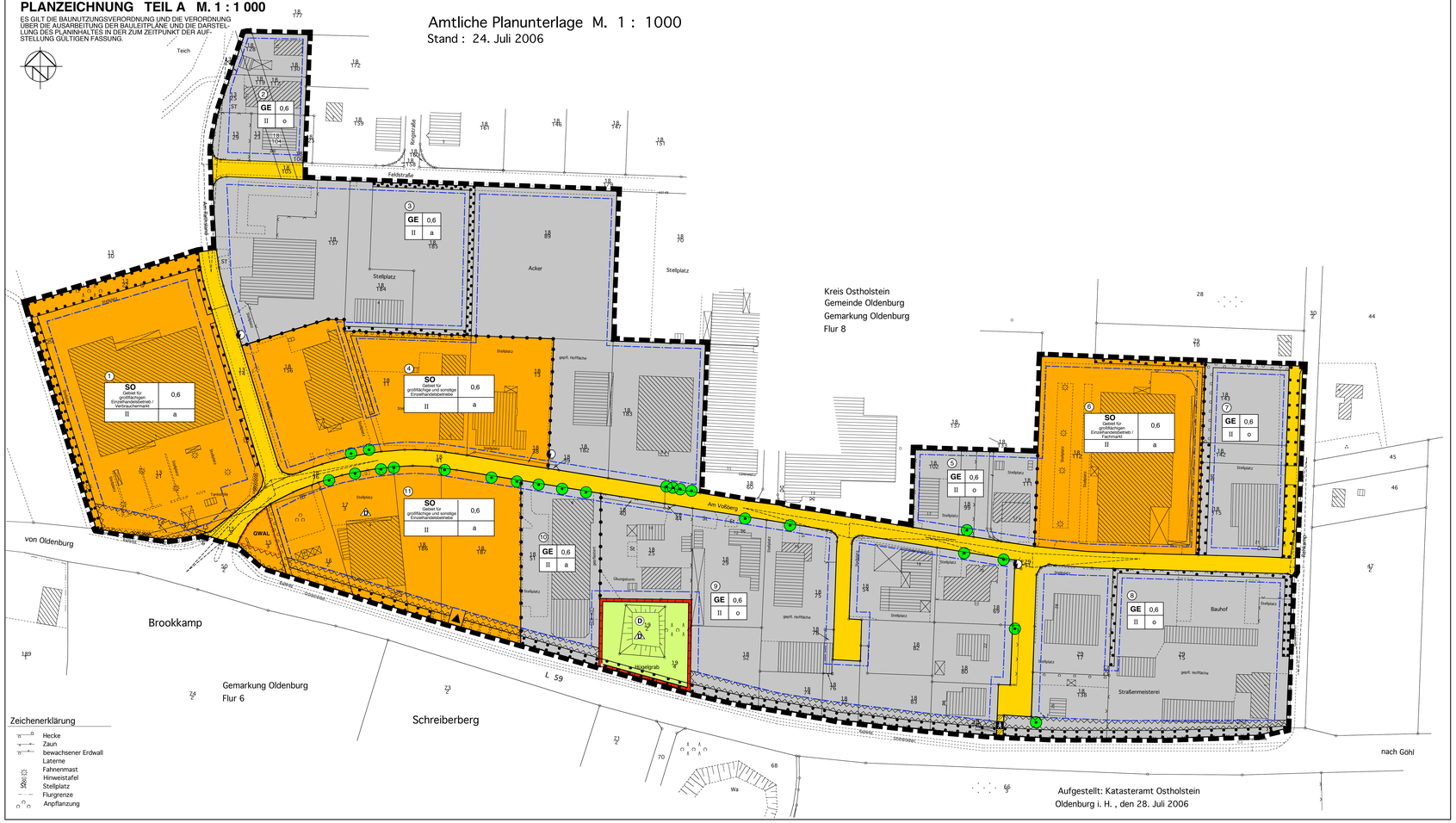
SATZUNG DER STADT OLDENBURG IN HOLSTEIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19, 4. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1 000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG UND DIE VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES IN DER ZUM ZEITPUNKT DER AUFSTELLUNG GÜLTIGEN FASSUNG.

Amtliche Planunterlage M. 1 : 1000
Stand : 24. Juli 2006



Zeichenerklärung

- Hecke
- Zaun
- bewachsener Erdwall
- Laterne
- Fahnenmast
- Hinweistafel
- Stellplatz
- Flurgrenze
- Anpflanzung

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- GE — Gewerbegebiete § 8 BauNVO
- SO (Gebiet für großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe) — Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für großflächigen und sonstige Einzelhandelsbetriebe - § 11 BauNVO
- SO (Gebiet für großflächigen Einzelhandelsbetrieb / Verbrauchermarkt) — Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für großflächigen Einzelhandelsbetrieb / Verbrauchermarkt - § 11 BauNVO
- SO (Gebiet für großflächigen Einzelhandelsbetrieb / Fachmarkt) — Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für großflächigen Einzelhandelsbetrieb / Fachmarkt - § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- Dezimalzahl z.B. 0,6 — Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- Römische Ziffer z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

- Baugrenze § 23 BauNVO

Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB

hier: Bauverbotszone an der Landesstraße 59 i.V.m. Straßen- und Wegegesetz S-H

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Notlienstzufahrt
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- A — Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

- Elektrizität

Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

hier: Hügelgrab

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB

GWAL — Gemeinschaftswerbeanlagen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB

- Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Bauweisen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BAUGB

- D — **Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen**

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Gebäude
- Sichtdreieck (Anfahrtssicht)
- A — Vor- und frühgeschichtliche Fundstellen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- z.B. 29/17 — vorhandene Flurstücksbezeichnungen
- z.B. 1 — Numerierung von Baufeldern

TEXT / TEIL B

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

1.1.1 In den Gewerbegebieten (Baufelder 2, 3, 5, 7, 8, 9 und 10) sind alle Ausnahmen, die nach § 8 (3) Nr. 1 und 2 vorgesehen sind, allgemein zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.1.2 In den Gewerbegebieten (Baufelder 2, 3, 5, 7, 8, 9 und 10) sind zugeordnete Verkaufs- und Ausstellungsflächen von Großhandels-, Handwerks- und Produktionsbetrieben. Die Verkaufs- und Ausstellungsfläche muss dem Großhandels-, Handwerks- und Produktionsbetrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die Verkaufssortimente sind auf Produkte aus eigener Produktion, Verarbeitung und Veredlung und auf branchenübliche Produkte zu beschränken (§ 1 (5) und (9) BauNVO).

1.2 Das Sonstige Sondergebiet -Gebiet für großflächigen Einzelhandelsbetrieb / Verbrauchermarkt- (Baufeld 1) dient vorwiegend der Unterbringung eines Verbrauchermarktes mit einem Kernsortiment an Nahrungs- und Genussmitteln sowie an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs (§ 11 (3) BauNVO).

Zulässig sind auch :

- Getränkemarkt
- Tankstelle

1.3 Das Sonstige Sondergebiet -Gebiet für großflächigen Einzelhandelsbetrieb / Fachmarkt- (Baufeld 6) dient vorwiegend der Unterbringung eines Fachmarktes mit einem Kernsortiment an Baumarkt- und Gartenartikeln (§ 11 (3) BauNVO).

1.4 Das Sonstige Sondergebiet -Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Einzelhandelsbetriebe- (Baufeld 4 und 11) dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben (§ 11 (2) und (3) BauNVO).

Es sind folgende Sortimente zulässig :

- 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

Zulässig sind auch :

- Kraftfahrzeughandels-, Kraftfahrzeugwerkstatt- und Kraftfahrzeugpflegebetriebe
- Großhandelsbetriebe

1.5 In dem Sonstigen Sondergebiet -Gebiet für großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe- (Baufeld 4 und 11) ist eine Verkaufsfläche von 500 qm als Mindestmaß und 1.000 qm als Höchstmaß je Einzelhandelsbetrieb zulässig. Ausnahmsweise darf auch eine geringere Verkaufsfläche zugelassen werden. Die Ausnahme bezieht sich jedoch nur auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses tatsächlich genehmigten, bestehenden Verkaufsflächengrößen unter 500 qm (§ 11 (2) BauNVO).

1.6 Bei Einzelhandelsbetrieben, die neben den zulässigen Sortimenten zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente im Warenangebot führen, ist die Verkaufsfläche für die Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zu begrenzen (§ 11 (2) BauNVO).

Als zentrenrelevante Sortimente gelten :

- 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
- Tiere / Zooartikel / Tierpflege

Textziffer 1.6 gilt nicht für den gem. Textziffer 1.2 zulässigen Verbrauchermarkt (Baufeld 1).

1.7 In den Sondergebieten (Baufelder 1, 4, 6 und 11) sind je Baugrundstück zwei ortsveränderbare Verkaufsstellen (Verkaufsstände/ -wagen) mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zulässig (§ 11 (2) BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 In dem Sonstigen Sondergebiet -Gebiet für großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe- (Baufeld 4 und 11) sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von bis zu 1.500 qm als Höchstmaß zulässig (§ 16 (2) BauNVO).

2.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8,00 m als Höchstmaß über der nächstliegenden Fahrbahnoberkante öffentlicher Straßen in der Fahrbahnmitte nicht überschreiten (§ 16 (2) und § 18 (1) BauNVO).

3.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig (§ 22 (4) BauNVO).

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

Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) und (2) BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einfriedungen sind hiervon ausgenommen. Werbeanlagen dürfen auch auf Flächen zwischen der tatsächlichen Straßengrenze und der angrenzenden Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht in Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie in Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

5.0 Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4, 22 BauGB)

5.1 Fliegende Bauten i.S.d. § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein sind nicht zulässig (§ 14 (1) BauNVO).

5.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftswerbeanlagen) sind 3 Werbeanlagen als Höchstmaß zulässig (§ 9 (1) 22 BauGB).

6.0 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a,b BauGB)

6.1 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Landesstraße L 59 sind degradierte Pflanzabschnitte sowie Abschnitte, die keine Breite von 5,00 m aufweisen, mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ergänzen (§ 9 (1) 25a BauGB).

6.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem Flurstück 18/11 im Baufeld 4 sind standortgerechte, Laubbäume in Reihe mit einem Abstand von mindestens 10 m und höchstens 12 m zu pflanzen (§ 9 (1) 25a BauGB).

6.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen (§ 9 (1) 25a BauGB).

7.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 92 LBO)

7.1 Innerhalb der dargestellten Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von höchstens 0,70 m gestaltet werden.

7.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Firsthöhe / Oberkante der jeweiligen Gebäude nicht überragen.

7.3 Blinkende und reflektierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

7.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen vom 24.02.2005.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 15.03.2005 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 15.10.2007 bis 16.10.2007 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.09.2007 unterrichtet worden. Sie sind auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.12.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert worden.

5. Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen hat am 14.11.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 18.12.2007 bis zum 18.01.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können sowie welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, am 08.12.2007 in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht.

7. Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen hat am 12.03.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.

8. Die von der Änderung des Entwurfes berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 27.03.2008 bis zum 10.04.2008 während der Dienststunden nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zu den geänderten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können sowie welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, am 19.03.2008 in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht.

10. Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen hat am 07.05.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.

11. Die von der Änderung des Entwurfes berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

12. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 28.05.2008 bis zum 11.06.2008 während der Dienststunden nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zu den geänderten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können sowie welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, am 20.05.2008 in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht.

13. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem (Text Teil B), am 25.09.2008 als Satzung beschlossen die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Oldenburg in Holstein, den 26.09.2008

gez. Martin Voigt
Bürgermeister

14. Der katastermäßige Bestand am 05.02.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg in Holstein, den 14.11.2008

gez. Dipl Ing. Detlef Ruwoldt
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

15. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Oldenburg in Holstein, den 17.11.2008

gez. Martin Voigt
Bürgermeister

16. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20.11.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenen 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 21.11.2008 in Kraft getreten.

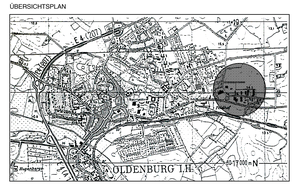
Oldenburg in Holstein, den 24.11.2008

gez. Martin Voigt
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 25.09.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19, 4 Änderung für das Gebiet: Am Vollberg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER

STADT OLDENBURG IN HOLSTEIN

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 19, 4. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET : AM VOSSBERG

PLANFASSUNG WIRKSAM SEIT 21.11.2008

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
BAUM EWERS DORNEN GMBH
OLDENBURG I.H

Bearbeitet : T. Beims	Gezeichnet : S. Winkler	Projekt Nr.: 2092