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 Betriebshofs der Schleswig-Holstein Netz AG,
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 500



Vermessungsbüro Ruwoldt - Alexander
Göhler Straße 21
23758 Oldenburg in Holstein

Gemarkung:	Oldenburg
Flur:	8
Flurstück:	18/156
Lagebezugssystem:	ETRS89 / UTM
Höhenbezugssystem:	NHN, Normalhöhennull

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 0,20 — Verkaufsflächenzahl (VK) je Grundstück im Verhältnis zur Grundstücksgröße als Höchstmaß in Quadratmetern (m²) (§ 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 m²

GFZ 1,20 — Geschossflächenzahl (GFZ) baulicher Anlagen als Höchstmaß in m²
(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)

Baugrenze

a — 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

18/156 — Flurstücksbezeichnung

vorhandene bauliche Hauptanlage

vorhandene bauliche Nebenanlage

A — A` — Straßenquerschnitt

Sichtdreieck

6.030 m² — 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 m² 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
   - Tiere / Zooartikel / Tierpflege,
3. die unter Nr. 1 genannten Einzelhandelsbetriebe mit zusätzlicher Aktionsware - als Nebensortiment - bis max. 10 Prozent ihrer jeweils zulässigen Verkaufsfläche,
4. Großhandelsbetriebe,
5. Handel und Instandhaltung sowie Reparatur von Kraftfahrzeugen,
6. maximal eine ortsveränderbare Verkaufsstelle (Verkaufsstand/ -wagen) mit der Sortimentierung "Nahrungs- und Genussmittel",
7. 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 m² 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 m² 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)

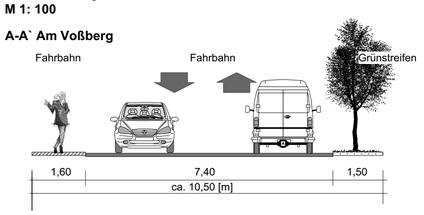
3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig.

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

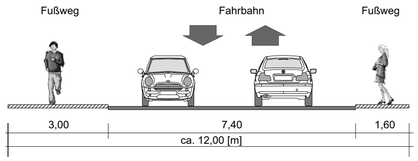
Straßenquerschnitte

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 Bauwesemn 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 Dienstunden 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.

   Stadt Oldenburg in Holstein

   Stadt Oldenburg in Holstein, den 18.12.2015 — gez. M. Voigt, - Bürgermeister -

6. Der katastermäßige Bestand am 10.09.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Stadt Oldenburg in Holstein, den 24.03.2016 — gez. Ruwoldt, - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

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.

   Stadt Oldenburg in Holstein

   Stadt Oldenburg in Holstein, den 24.03.2016 — gez. Schlichter-Schenck, - Erste Stadträtin -

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 ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

   Stadt Oldenburg in Holstein

   Stadt Oldenburg in Holstein, den 29.03.2016 — gez. Schlichter-Schenck, - Erste Stadträtin -

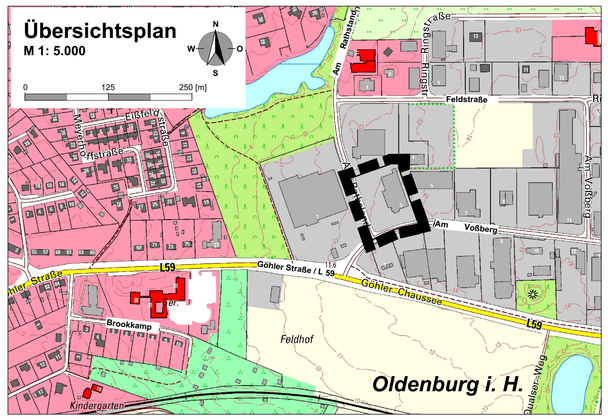
10. Der Beschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind in den *"Lübecker Nachrichten"* 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 Erlöschen 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.

    Stadt Oldenburg in Holstein

    Stadt Oldenburg in Holstein, den 04.04.2016 — gez. Schlichter-Schenck, - Erste Stadträtin -

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 Betriebshofs der Schleswig-Holstein Netz AG

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.