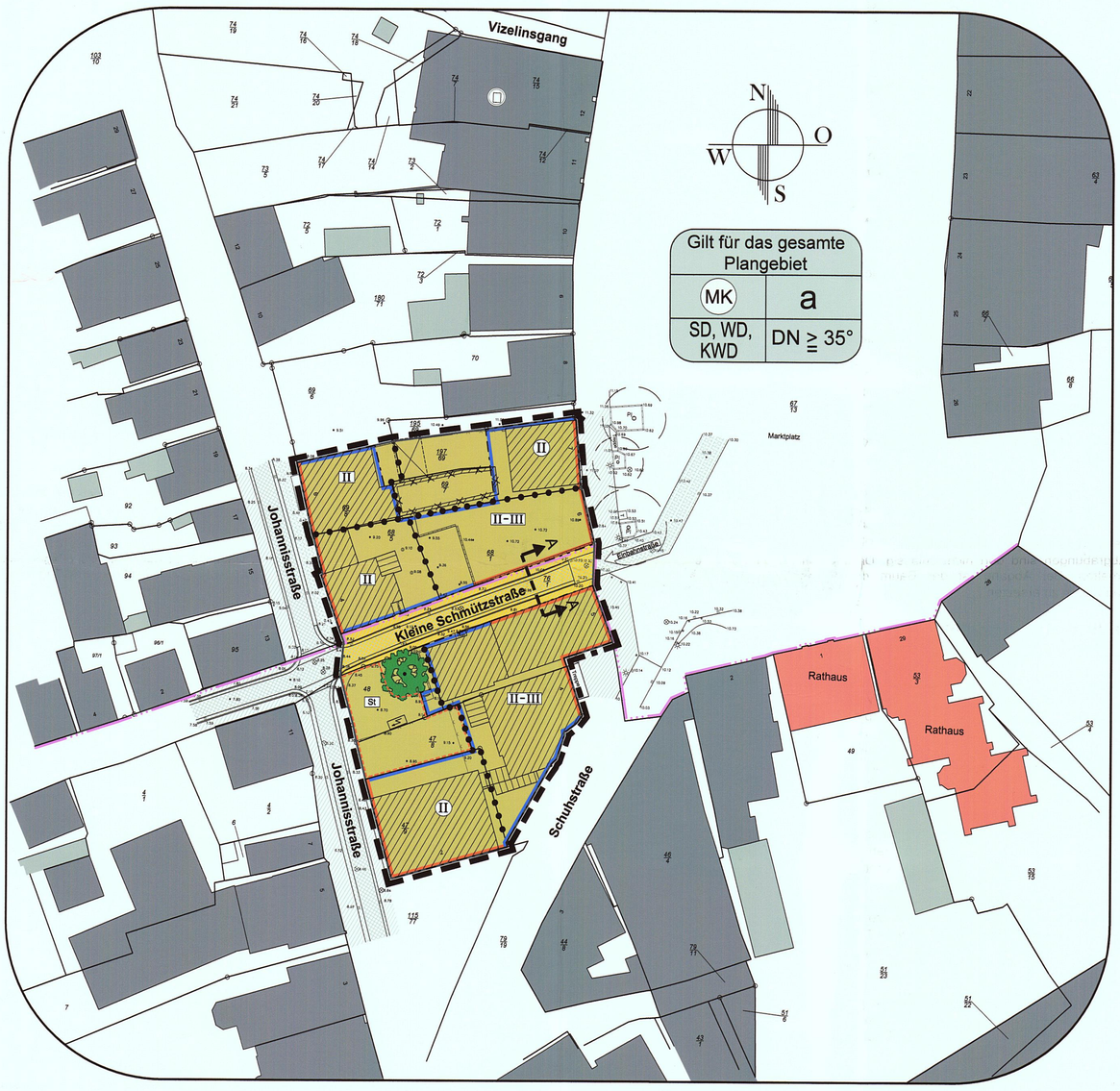
PLANZEICHNUNG
-TEIL A- M. 1 : 500

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), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I S. 1509)

Gemarkung Oldenburg, Flur 16 und 17



0 10 20 30 40 50 100

Maßstabsleiste

Kartengrundlage:
Koordinatenreferenzsystem: ETRS89 / UTM
Digitaler Lage- und Höhenplan M 1:1.000, Stand: 04.06.2015,
Vermessungsbüro Ruwoldt, 24758 Oldenburg in Holstein

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN | ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

(II) — Zahl der Vollgeschosse ist zwingend (§ 20 BauNVO)

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

a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

SD, WD KWD — Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

DN ≧ 35° — Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 35° (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB) Hier: Kastanie

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN | ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

15. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

68/1 — Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Darstellung baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches:

Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude

Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude

Darstellung baulicher Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches:

Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude

Vorhandene bauliche Anlagen als Gemeinnützige Gebäude

Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen

Sonstige Darstellungen:

Großes Rechteckpflaster

Kopfsteinpflaster

Pflaster

Zaun

Mauer

Kontrollschacht

Regeneinlauf

Stromkasten

Vorhandene Bäume, Plantanen (Pl) außerhalb des Geltungsbereichs

Abbruch der Außenmauerreste

III. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Zulässige Dachform	Zulässige Dachneigung

TEXT (TEIL B)

A. Textliche Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 7, § 7 BauNVO)

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

a) Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) sowie sonstige Tankstellen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind unzulässig.

b) In den Gebäuden, die unmittelbar an den 'Pumpenplatz', die 'Schuhstraße' und den 'Markt' grenzen, sind Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO sowie nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss nicht zulässig.

c) Innerhalb des Plangebietes sind oberhalb des ersten Vollgeschosses gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO mindestens 40 m² Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

02. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf einschließlich der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, maximal 0,95 betragen.

03. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass an die aus der Planzeichnung ersichtlichen vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf.

04. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Fliegende Bauten i. S. d. § 76 Landesbauordnung (LBO) in ihrer Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Sch.-H., S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. Sch.-H., S. 3), sind unzulässig.

05. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Kronentraufbereich der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Kastanie darf nicht versiegelt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss im Kronentraufbereich sichergestellt sein. Bauliche Anlagen einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen, Pflasterungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig. Die Kastanie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

01. Gliederung von Gebäudefronten
Bei Neubauten und bei baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden sind Gebäudefronten, die entlang dem 'Pumpenplatz', der 'Schuhstraße', dem 'Markt' und der 'Kleinen Schmützstraße' gelegen und breiter als 12 m sind, in Gebäudeabschnitte senkrecht zu gliedern. Die senkrechte Gliederung hat durch Vor- und Rücksprünge zu erfolgen. Die Baukörpergliederung ist alle 6 bis 8 m Gebäudefrontlänge vorzunehmen. Abweichungen in der Abschnittsbildung bis zu 10 % sind zulässig.

02. Fassaden
Die Außenwände von Hauptgebäuden sind, mit Ausnahme von Wintergärten, Vitrinen und Fassadenöffnungen (Türen und Fenster), mit rotem bis braunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Bis zu 20 % anders gestaltete Wandfläche sind je Fassadenseite zulässig.

03. Gauben und Loggien
Der Abstand von Gauben und Loggien zu den seitlichen Giebeln hat mindestens 2,00 m zu betragen. Die Dachfläche zwischen Traufe und Gauben- bzw. Loggienansatz hat eine Breite von mindestens 0,70 m aufzuweisen.

04. Dächer
Für Hauptgebäude sind symmetrisch geneigte Dächer als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Mindestdachneigung von 35° vorzusehen. Für die Dacheindeckung sind rote bis braune Dachsteine zu verwenden.

05. Werbeanlagen
Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig.

C. Hinweise

01. Erhaltungssatzung
Es gilt die Erhaltungssatzung der Stadt Oldenburg in Holstein vom 27. Juni 1988, nach der der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB bedarf.

02. Altlasten
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale 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.

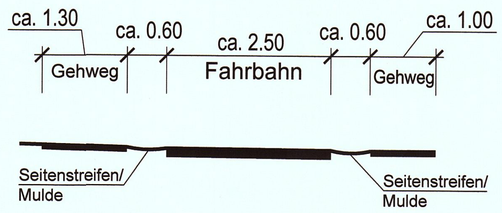
03. Bodendenkmale
Laut schriftlicher Mitteilung des Archäologischen Landesamtes vom 11.11.2015 befindet sich das Plangebiet in einem archäologischen Interessensgebiet im Umfeld des eingetragenen Denkmals 'Oldenburger Wall'. Innerhalb des Plangebietes ist mit weiterer archäologischer Substanz, d. h. mit weiteren archäologischen Denkmalen, zu rechnen. Es ist eine archäologische Voruntersuchung durchzuführen, wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Erdarbeiten durchgeführt werden sollen. Das Landesamt ist von den Kosten für die Durchführung der archäologischen Voruntersuchung und für eine mögliche Bergung der Funde, Dokumentation sowie Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse freizustellen. Ferner bedürfen nach § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG Erdarbeiten im Bereich des archäologischen Interessensgebietes der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes als oberer Denkmal-schutzbehörde. Gleiches gilt nach § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG für die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen. Das Archäologische Landesamt empfiehlt, sich frühzeitig mit der Fachbehörde abzustimmen, um zeitliche Verzögerungen im Planungs- und Bauablauf zu vermeiden.

Darüber hinaus gilt § 15 DSchG: 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 die Besitzerin oder 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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

STRASSENQUERSCHNITT OHNE NORMDARSTELLUNG

SYSTEMSCHNITT: KLEINE SCHMÜTZSTRAßE

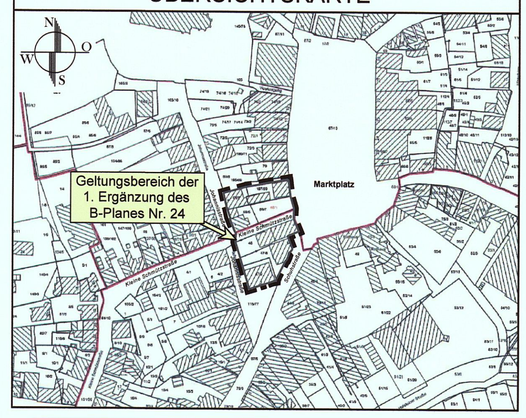
SCHNITT A - A M 1 : 50



SATZUNG
DER
STADT OLDENBURG IN HOLSTEIN
KREIS OSTHOLSTEIN
ÜBER DIE
1. ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24

für das Gebiet nördlich Pumpenplatz, nordwestlich Schuhstraße, westlich Marktplatz und südlich der Liegenschaft Markt 8

ÜBERSICHTSKARTE



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung
Assessor jur. Uwe Czierlinski
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO Sch.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 23.03.2016 folgende Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen vom 11.06.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten (Nord)" am 09.07.2015 erfolgt.

02. Auf Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen vom 11.06.2015 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen.

03. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 16.07.2015 bis zum 31.07.2015 durchgeführt.

04. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.

05. Der Ausschusses für Umwelt und Bauwesen hat am 30.09.2015 den Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

06. Der Entwurf 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.10.2015 bis 23.11.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 13.10.2015 in den "Lübecker Nachrichten (Nord)" ortsüblich bekannt gemacht.

07. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Stadt Oldenburg in Holstein
Oldenburg in Holstein, den 10.12.2015
Siegel
Bürgermeister

08. Der katastermäßige Bestand am 04.06.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg in Holstein, den 24.03.2016
Siegel
ÖbVI Detlef Ruwoldt

09. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.03.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Stadtverordnetenversammlung hat die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23.03.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Stadt Oldenburg in Holstein
Oldenburg in Holstein, den 24.03.2016
Siegel
(Schlichter-Schenck)
Erste Stadträtin

11. Die Satzung über der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Stadt Oldenburg in Holstein
Oldenburg in Holstein, den 29.03.2016
Siegel
(Schlichter-Schenck)
Erste Stadträtin

12. Der Beschluss der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 01.04.2016 in den "Lübecker Nachrichten (Nord)" 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 02.04.2016 in Kraft getreten.

Stadt Oldenburg in Holstein
Oldenburg in Holstein, den 04.04.2016
Siegel
(Schlichter-Schenck)
Erste Stadträtin

SATZUNG