# 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 1




Maßstabsleiste

0 10 20 30 40 50 100 150

## 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)

SO Raststätte — Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: „Raststätte"
(§ 11 BauNVO)

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

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)

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

FH 14 m über NN — Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß:
Firsthöhe z.B. FH 14 m über NN

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

o — Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

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

DN ≥ 10° — Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 10°
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

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

## ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

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

Staßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Abfall
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Privat — Zweckbestimmung:
Private Parkanlage

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

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

## ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Sichtdreieck nach Richtlinie RAS-K-1 Zif. 3.4.4
(Gelb hinterlegte, schraffierte Bereiche sind von der Bebauung freizuhalten)

Neuer bzw. alter Verlauf der Fahrbahnkante K 48 — 15,0 — Anbauverbotszone nach StrWG gem. § 29 Abs. 1b
(15 m, gemessen von der Fahrbahnkante der K 48)

(Übernahmen aus amtl. Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Ruwoldt)

5,90 — Vorhandene Geländehöhen

Vorhandene Böschung / Versickerungsgraben

Vorhandene Böschung, die der neuen Staßensituation angepasst werden muss.
(z. B. Versickerungsgraben)

Neu angelegte Böschung / Versickerungsgraben

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)

GFL — Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Nutzungsberechtigten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

43/8 — Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Zukünftig entfallende Flurstücksgrenze

Zukünftig entfallender Baum
(3 x Ahorn, 1x Eiche)

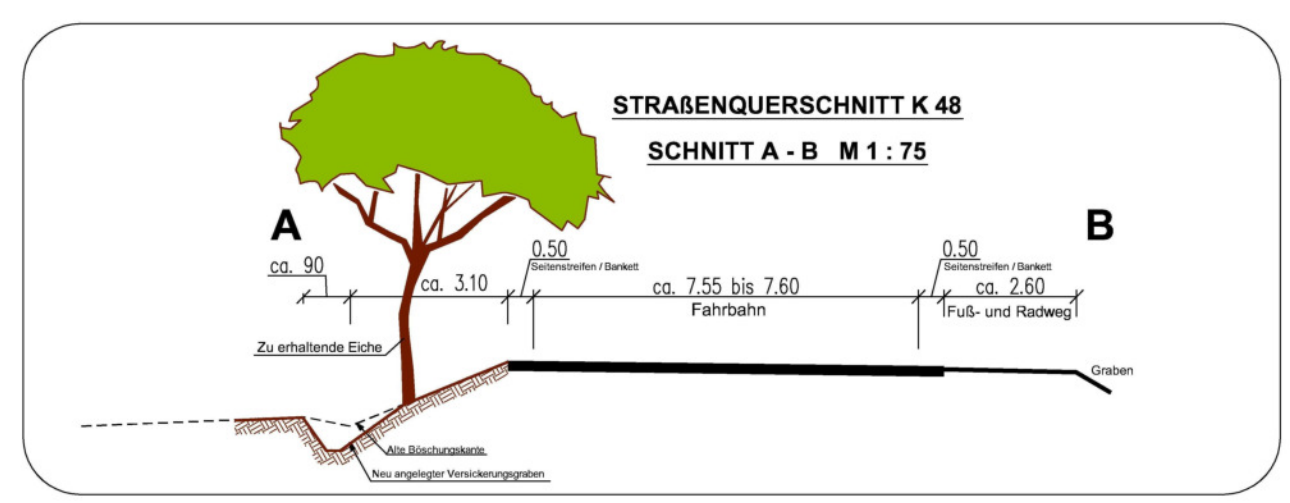
Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude I Nebengebäude

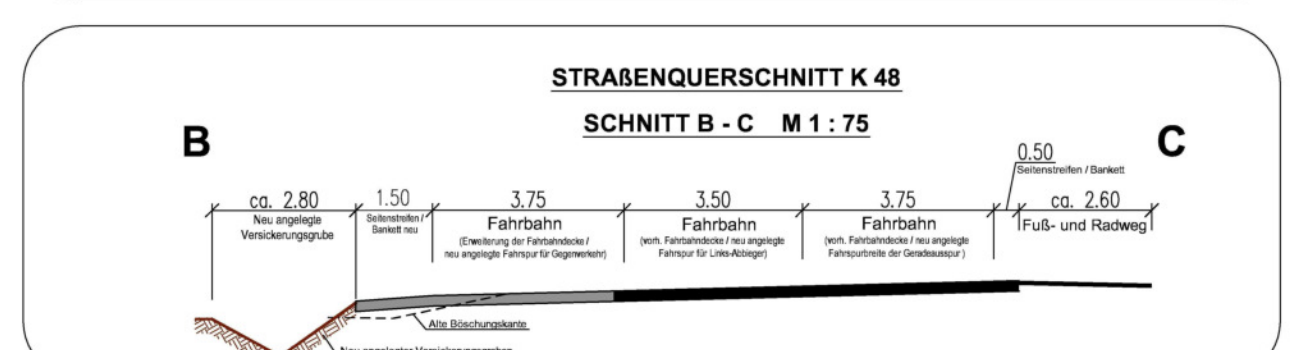
Putloser Chausse K 48 — Seitenstreifen / Bankett vorh.
Bestehende Fahrbahn mit neuer Fahrspurbreite
Neu angelegte Links-Abbiegespur
Erweiterung der bestehenden Fahrbahn für Geradeaus-Verkehr
Seitenstreifen / Bankett neu
Neu angelegter Versickerungsgraben

Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | |
|---|---|
| Grundflächnzahl (GRZ) | Bauweise |
| Zahl der Vollgeschosse | Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt |
| Zulässige Dachform | Zulässige Dachneigung |

## Sytemschnitte ohne Normcharakter







# TEXT (TEIL B)

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB, BauNVO)

**01. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 11 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Raststätte" sind zulässig:

- Tankstelle mit Shop und Waschstraße,
- gastronomische Betriebe,
- Spielbereiche, die gastronomischen Betrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind,
- Spiel- und Sportstätten (ohne Vergnügungsstättencharakter wie Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale)
- Tourist-Information,
- öffentliche WC-Anlagen,
- untergeordneter Verkauf von Reisebedarf, Reiseproviant und landesüblichen Souvenirs bis maximal 200 m² Verkaufsfläche in Verbindung mit der Tankstelle (Tankstellen-Shop),
- Stellplätze für PKW und Busse,
- max. 6 Stellplätze für LKW bzw. PKW mit Wohnwagen,
- max. 6 Stellplätze für Wohnmobile während der Urlaubssaison (keine Dauernutzung).

**02. 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 Kreisstraße 48 dauernd freizuhalten.

**03. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriffs in Natur und Landschaft wird teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Plangebietes durch Zuordnung erbracht.

a) intern: 1.640 m² (davon 75 % = 1.230 m² anrechenbar) dreireihige Heckenbepflanzung (Vorschlagliste und Qualität: siehe Umweltbericht) an der Süd-, Ost- und Westseite des Plangebietes;

b) intern: 12 Bäume (Vorschlagliste und Qualität: siehe Umweltbericht) innerhalb der vorbezeichneten Hecken;

c) extern: 5.229 m² auf den Flurstücken 43/7 und 43/8 (jeweils teilweise) der Flur 1, Gemarkung Oldenburg, Entwicklungsziel: Umwandlung der bestehenden Ackerfläche in eine extensiv zu bewirtschaftende Mähwiese.

**04. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bepflanzte Lärmschutzwälle, berankte Lärmschutzwände oder eine Kombination aus beiden mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu errichten.

**05. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

a) Im Bereich der Stellplatzanlagen der einzelnen Betriebe ist je 10 angefangene Stellplätze ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und dauernd zu erhalten (Vorschlagliste: siehe Umweltbericht). Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine wasserdurchlässige Baumscheibe von mindestens 6 m² und ein durchwurzelbarer Bodenbereich von mindestens 12 m³ vorzusehen.

b) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen (Vorschlagliste: siehe Umweltbericht).

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

**01. 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.

**02. Werbeanlagen**
Freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen, nicht aber innerhalb der Anbauverbotszone, zulässig. Sie dürfen eine max. Höhe von 16 m über NN erreichen. Auf dem in der Planzeichnung kenntlich gemachten Standort ist eine Einzelwerbeanlage eines gastronomischen Betriebes mit einer max. Höhe von 32 m über NN zulässig. Innerhalb der Anbauverbotszone ist ausnahmsweise eine Werbeanlage mit max. 3 m² Größe zulässig, wenn diese im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die K 48 errichtet wird.. An baulichen Anlagen angebrachte Werbeanlagen dürfen diese nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind ebenso wie Fremdwerbung generell unzulässig.

## III. Hinweise

01. 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 frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Bauvorhaben einbezogen werden können.

02. Im Nahbereich des Plangebietes sind archäologische Fundplätze bekannt. 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.

# SATZUNG
DER
# STADT OLDENBURG
# KREIS OSTHOLSTEIN
ÜBER DEN
# BEBAUUNGSPLAN NR. 36.2

**für das Gebiet zwischen der Abfahrt Oldenburg Mitte der A 1 (E 47) und der Außenortschaft Dannau, konkret östlich des vorhandenen Teppichmarktes und südlich der Putloser Chaussee (K 48)**

SATZUNG

ÜBERSICHTSKARTE





Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung
Assessor jur. Uwe Czierlinski
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 16.11.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.36.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen vom 26.04.2010.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten (Nord)" am 04.05.2010 erfolgt.

02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 wurde vom 17.05.2010 bis 28.05.2010 durchgeführt.

03. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 08.05.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

04. Der Ausschusses für Umwelt und Bauwesen hat am 28.06.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36.2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

05. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.08.2010 bis 10.09.2010 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 29.07.2010 in den "Lübecker Nachrichten (Nord)" ortsüblich bekannt gemacht.

06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.08.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Stadt Oldenburg in Holstein

Oldenburg in Holstein, den 07.08.2010 L.S. Siegel gez. Voigt Bürgermeister

07. Der katastermäßige Bestand am 15.07.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg in Holstein, den 03.12.2010 L.S. Siegel gez. Ruwoldt ÖbVI Detlef Ruwoldt

08. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.11.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 36.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.11.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Stadt Oldenburg in Holstein

Oldenburg in Holstein, den 17.11.2010 L.S. Siegel gez. Voigt Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36.2, 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 06.12.2010 L.S. Siegel gez. Voigt Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 36.2 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 29.12.2010 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 30.12.2010 in Kraft getreten.

Stadt Oldenburg in Holstein

Oldenburg in Holstein, den 30.12.2010 L.S. Siegel gez. Voigt Bürgermeister